

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2010

- Förvaltningsresultat före skatt ökade till 88 Mkr (56) motsvarande 3,55 kr per aktie (3,54)
- Hyresintäkterna uppgick till 318 Mkr (162)
- Resultat efter skatt uppgick till 312 Mkr (-27), motsvarande 12,53 kr per aktie (-1,73)
- Eget kapital uppgick till 145,68 kr per aktie (116,01)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista mars 2010 ett värde om 12,9 Mdkr (7,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade till 318 Mkr (162).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 141 Mkr (52).

Förvaltningsresultat

Fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet. Resultatet ökade med 32 Mkr till 88 Mkr (56), vilket motsvarar 3,55 kr per aktie (3,54).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 12 937 Mkr (7 093). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade värdeförändringar med 254 Mkr (—). Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 6,6 procent.

Värdeförändringar finansiella placeringar

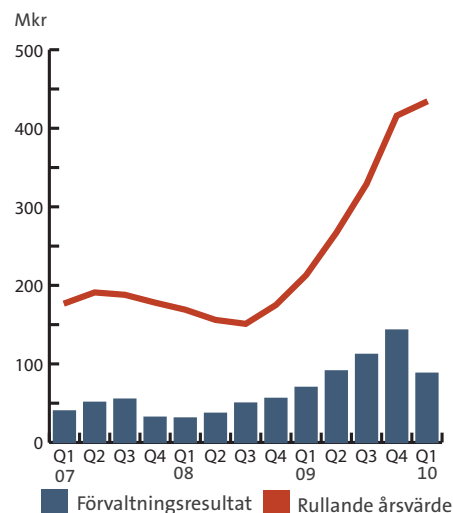
Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 85 Mkr (—), varav 17 Mkr realiserat.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med –33 Mkr (–68).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 312 Mkr (–27), vilket motsvarar 12,53 kr per aktie (–1,73)



	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	318	162	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	88	56	416	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	254	—	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–33	–68	–23	–333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	85	—	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	312	–27	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	12 937	7 093	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr	12,53	–1,73	13,16	–24,25	48,39	28,12
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,55	3,54	22,08	10,87	11,05	10,23
Fastigheter verkligt värde, kr	519	451	509	450	417	431
Eget kapital, kr	145,68	116,01	133,15	117,76	140,91	92,52
Börskurs per bokslutsdag, kr	103,50	42,80	75,00	42,00	80,00	102,00

VD har ordet

Årets första kvartal har bekräftat den känsla vi hade fjärde kvartalet 2009. Fastighetsmarknaden har blivit stabilare, antalet fastighetstransaktioner har genom bättre tillgång till finansiering ökat och även hyresnivåerna är stabila.

Balder visar ett bra förvaltningsresultat för årets första kvartal trots att perioden har påverkats av en onormalt kall och snörik vinter. Vi bedömer att kostnader avseende snöröjning och värmekostnader för jämförbara fastigheter ökat med cirka 20 Mkr. Tack vare en god insats av vår förvaltningsorganisation är den ekonomiska uthyrningsgraden oförändrad. En fortsatt bra intäktsnivå tillsammans med låga marknadsräntor har resulterat i ett bra förvaltningsresultat, trots att inte vår del av Corem Property Group längre ingår.

Under 2010 kommer jämförande förvaltningsresultat för 2009 att innehålla vår andel av Corems, vilket kommer att ha en negativ inverkan vid en jämförelse med året innan. Vår del av Corems förvaltningsresultat för 2009 uppgick till 55 Mkr.

De sjunkande räntorna har medfört negativa orealiserade värdeförändringar på våra derivat. Vi kan få negativa värdeförändringar även under kvartal två om det låga ränteläget består.

Den viktigaste förändringen i Balder under första kvartalet är vår försäljning av drygt 40 procent av våra aktier i Corem. Försäljningen har inneburit att Balder har tillförts drygt 150 Mkr men också att vår ägarandel har minskat till cirka 14 procent, vilket medför att Corem inte längre redovisas som ett intressebolag i Balderkoncernen. Resultatet av omklassificeringen från intressebolag till finansiell placering innebär att vårt innehav av kvarvarande Coremaktier marknadsvärderas vid utgången av varje kvartal och värdeförändringen redovisas i vår resultaträkning som "värdeförändringar finansiella placeringar".

Vår försäljning av Coremaktier känns som en winwin situation för båda bolagen. Corem får en tydligare huvudägare och större free float, vilket gynnar likviditeten i aktien. Balder får ytterligare finansiella resurser till att fortsätta det strategiska arbetet i vårt fastighetsbestånd.

Bättre driftsöverskott, färdigställande av projekt och en

stabilare fastighetsmarknad har medfört att vårt fastighetsbestånd har realiserade positiva värdeförändringar om ca 250 Mkr. Jämfört med årsskiftet har den genomsnittliga direktavkastningen ökat med 0,1 procentenheter till 6,6 procent.

Vårt arbete med att koncentrera fastighetsbeståndet har resulterat i en mindre fastighetsförsäljning och under andra kvartalet har två centralt belägna kommersiella fastigheter i Göteborg förvärvats. Vi kommer under året att fortsätta med att koncentrera vårt fastighetsbestånd genom att förhoppningsvis genomföra ytterligare ett antal försäljningar och förvärv. Försäljningen av Coremaktierna tillsammans med det starka kassaflödet från verksamheten har medfört att Balder har finansiella resurser att genomföra omstruktureringar i vårt bestånd. Vid månadsskiftet mars/april uppgick vår tillgängliga likviditet, dvs likvida medel, outnyttjade checkkrediter och våra finansiella placeringar, till 651 Mkr.

Satsning på förnyelsebar energi fortsätter, under kvartalet har vi investerat i ytterligare tre mindre vindkraftverk med en årsproduktion uppgående till cirka 3 000 000 kWh. Vår avsikt är att fortsätta förvärva vindkraftverk för att på så sätt minska vår priskänslighet för förändringar i elpriset och samtidigt bidra i det globala miljöarbetet. Investeringarna kan vara i dels vindkraftverk som redan är i drift och som har en dokumenterad god produktionsnivå och dels i nybyggnation av vindkraftverk.

Året har börjat bra och det känns som om vi har medvind. Den nya organisationen fungerar väl, fastighetsmarknaden har stabiliserats, finansieringsmöjligheterna har förbättrats och vi har goda möjligheter att göra affärer. Det är min förhoppning att 2010 blir ett spännande och framgångsrikt år.

Erik Selin
Verkställande Direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabell nedan presenterar Balder sin nuvarande intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutveckling.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt eventuellt kommande fastighetsförvärf och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovan-

stående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Finansnettot har beräknats utifrån koncernens räntebärande tillgångar och skulder på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekter av derivatinstrument. Skatten är beräknad med 26,3 procent schablonskatt och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2010 31 mars	2009 31 dec	2009 30 sept
Hyresintäkter	1 265	1 263	1 268
Fastighetskostnader	-392	-382	-391
Driftsöverskott	873	881	877
Förvaltnings- och administrationskostnader	-93	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	15	58	69
Rörelseresultat	795	846	853
Finansnetto	-313	-343	-361
Förvaltningsresultat	482	503	492
Skatt	-127	-132	-128
Resultat efter skatt	355	371	364
1) Corem Property Group redovisas numera som finansiell placering och inte som tidigare som intressebolag. Detta medför att förvaltningsresultat från intressebolag har minskat med 43 Mkr.			
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr	19,35	20,19	19,75

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 32 Mkr och uppgick till 88 Mkr (56), vilket motsvarar 3,55 kr per aktie (3,54). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 4 Mkr (21). Ökningen av förvaltningsresultatet beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Periodens resultat efter skatt uppgick till 312 Mkr (–27), motsvarande 12,53 kr per aktie (–1,73).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 254 Mkr (–), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 85 Mkr (–), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –33 Mkr (–68) samt resultat från andelar i intressebolag om 3 Mkr (–3). Under perioden har cirka 3 600 000 aktier i Corem Property Group sålts, vilket innebär att bolaget inte längre är ett intressebolag. Aktierna i Corem redovisas som finansiella placeringar till marknadsvärde. Periodens resultat har påverkats av försäljningsresultat samt marknadsvärdering av Coremaktier med 80 Mkr.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 318 Mkr (162). Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet har ökat. Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 352 Mkr (707). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 070 kr/kvm (1 310). Minskningen av hyresnivån, kr/kvm, beror på fastighetsbeståndets förändring genom ökning av andelen bostäder. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 mars uppgick till 87 Mkr (45) på årsbasis. Ökningen av hyresvärdet för outhyrda ytor jämfört med föregående år beror på fastighetsbeståndets förändring.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 141 Mkr (52) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats av en onormalt snörik och kall vinter. Kostnader avseende snöröjning och värmekostnader för jämförbara fastigheter visar på en kostnadsökning med cirka 20 Mkr jämfört med ett normalår.

Driftsöverskottet har ökat med 61 procent till 177 Mkr (110), vilket innebar en överskottsgrad på 56 procent (68). Minskningen av överskottsgraden beror på fastighetsbeståndets förändring då andelen bostäder har ökat kraftigt. Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringarna i fastighetsbeståndet uppgick för perioden till 254 Mkr (–) och är ett resultat av högre driftnetton och en stabilare fastighetsmarknad. Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 6,6 procent, vilket är 0,1 procentenhet högre än vid årsskiftet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Består huvudsakligen av värdeförändring avseende Coremaktierna, som numera är klassificerade som finansiella placeringar, då ägarandelen uppgår till cirka 14 procent. Värdeförändringarna uppgick till 85 Mkr (–), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 17 Mkr(–).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 25 Mkr (10). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring i samband med uppköpet av Din Bostad.

Andelar i resultat från intressebolag

Under perioden har ägandet i Corem Property Group minskat från 25,5 procent till 14,3 procent. Balders minskning av ägandet påverkar resultat från andelar i intressebolag beroende på att Corem inte längre redovisas som ett intressebolag utan aktieinnehavet marknadsvärderas och ingår i finansiella placeringar.

Intressebolag består numera av Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion ägs tillsammans med GE Real Estate Sweden AB och Tulia ägs tillsammans med André Åkerlund AB. Båda bolagen ägs till 50 procent vardera.

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden till 3 Mkr (–3) efter skatt. Resultatförbättringen beror främst på att föregående år ingick Corem med –5 Mkr. Periodens resultat har belastats med onormalt höga kostnader för snöröjning och värmekostnader, beroende på den vinter som har varit. Balders del av förvaltningsresultat i intressebolag uppgick under perioden till 4 Mkr (21). Minskningen av förvaltningsresultatet beror på att Corem inte längre ingår i resultat från andelar i intressebolag.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –67 Mkr (–65) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –33 Mkr (–68). Det historiskt låga ränteläget har medfört att finansnettot bara har stigit marginellt, trots ökad upplåning till följd av förvärvet av Din Bostad. Periodens negativa värdeförändring beror på fortsatt sjunkande räntor. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 2,8 procent (4,8) inklusive effekt av upplåningen ränta från Balders räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för första kvartalet en aktuell skattekostnad om 0 Mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad om 81 Mkr (–9).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 26,3 procent. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsföresättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 2 192 Mkr (1 213) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till –865 Mkr (–414). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 349 Mkr (211).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 84 Mkr (34). Investeringsverksamheten har bidragit med 45 Mkr (–7) vilket beror på försäljning av Coremaktier om 158 Mkr (–) och en fastighetsförsäljning om 27 Mkr (–). Kassaflödet från dessa försäljningar tillsammans med kassaflödet från den löpande verksamheten har använts till att investera i finansiella placeringar 67 Mkr (–), i befintliga fastigheter 41 Mkr (7) och vindkraftverk 32 Mkr (–). Kassaflödet före den finansiella verksamheten uppgick till 152 Mkr (46) och har använts till amortering och lösen av lån med netto –172 Mkr (–46).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –20 Mkr (0). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 mars till 651 Mkr (93).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 185 personer (59), varav 59 kvinnor (20). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 11 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Kostnader relaterade till integreringen av Din Bostad har under perioden uppgått till 8 Mkr, vilket har återförts mot den omstruktureringsreserv som ingick vid förvärvet.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari–mars till 13 Mkr (12).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 152 Mkr (–47). Resultatet har påverkats av dels en realiserad vinst vid försäljning av aktier i Corem Property Group samt orealiserade värdeförändringar avseende dessa i samband med omklassificeringen från aktier i intressebolag till finansiella placeringar med 150 Mkr sammantaget samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –17 Mkr (–68).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 418 fastigheter (122) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 264 000 kvm (553 000) till ett värde om 12 937 Mkr (7 093), varav 46 Mkr (47) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde den 31 mars uppgick till 1 352 Mkr (707).

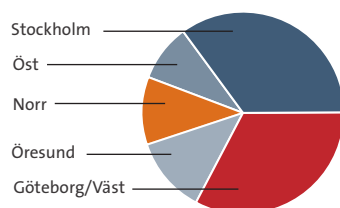
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2010-03-31 ¹⁾

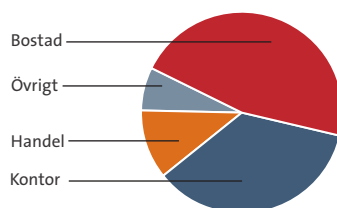
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	53	368 327	461	1 252	429	93	4 562	35,3
Göteborg/Väst	184	445 032	453	1 019	422	93	4 243	32,8
Öst	70	206 867	174	841	164	94	1 536	11,9
Öresund	25	84 026	124	1 480	119	96	1 430	11,1
Norr	86	159 648	139	874	131	94	1 166	9,0
Totalt	418	1 263 900	1 352	1 070	1 265	94	12 937	100,0
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	296	727 152	650	894	621	96	6 019	46,5
Kontor	63	345 065	477	1 382	429	90	4 610	35,6
Handel	30	101 156	134	1 322	127	95	1 367	10,6
Övrigt	29	90 527	92	1 015	87	94	941	7,3
Totalt	418	1 263 900	1 352	1 070	1 265	94	12 937	100,0

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånd baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga avkastningskrav till 6,6 procent.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet vid varje årsskifte. Avvikelser mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade marknadsvärdet på Balders 418 fastigheter uppgick den 31 mars till 12 937 Mkr. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 254 Mkr. Ökningen är främst en effekt av högre driftnetton till följd av bland annat positiva slutförhandlingar i bostadsbeståndet men också beroende på en stabilare fastighetsmarknad.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under första kvartalet har totalt 41 Mkr (7) investerats i befintliga fastigheter. Under perioden har en fastighet sålts för 27 Mkr (—) och inga förvärv har skett.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2010		2009	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	12 669	419	7 086	122
Investeringar i befintliga fastigheter	41	—	7	—
Försäljningar	–27	–1	—	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	254	—	—	—
Fastighetsbestånd 31 mars	12 937	418	7 093	122

Fastighetstransaktioner 2010

Förvärv

Kvartal	Fastighetsbeteckning	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
—	—	—	—
Totalt förvärvat			—

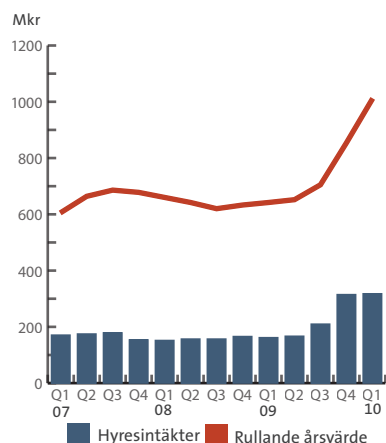
Avyttring

Kvartal	Fastighetsbeteckning	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm
Ett	Böneback 2	Bostad	1 390
Totalt avyttrat			1 390

Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Förvärvet av Din Bostad har inneburit en ökad diversifiering såväl vad avser fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen.

Balders 10 största kontrakt svarar för 5,5 procent av de totala hyresintäkterna. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,0 procent av Balders totala hyresintäkter. Det finns ingen enskild kund som står för mer än 1,3 procent av Balders totala hyresintäkter. Den genomsnittliga kontraktstiden för de 10 största kontrakten uppgick till 3,3 år.



Balders 10 största kontrakt

per 2010-03-31

- Danaher Motion Stockholm
- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- Gotlandsresor
- ICA Sverige
- Kunskapsskolan i Sverige
- Nacka Kommun
- Nordea Bank
- Svensk BevakningsTjänst
- Veidekke Bostad

Hyreskontraktsstruktur 2010-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2010	255	15	49	4
2011	540	32	151	12
2012	391	23	146	11
2013	369	22	160	13
2014–	131	8	150	12
Summa	1 686	100	656	52
Bostad ¹⁾	9 222	—	571	45
P-plats ¹⁾	2 833	—	9	1
Garage ¹⁾	2 721	—	29	2
Summa	16 462	—	1 265	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars till 3 630 Mkr (1 826), motsvarande 145,68 kr per aktie (116,01). Soliditeten uppgick till 26,0 procent (23,0).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars till 9 355 Mkr (5 468) motsvarande en belåningsgrad om 69,8 procent (71,5). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 mars till 4,8 år (5,6) och räntebindningstiden till 2,1 år (0,4). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,3 procent (3,8) inklusive effekt av upplupen ränta från Balder's räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen nedan. Den genomsnittliga räntan har minskat under perioden, främst beroende på sänkta marginaler hos bankerna.

För att uppnå önskad räntebindningsstrategi används räntederivatinstrument. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till –33 Mkr (–68). Undervärdet på derivat, 458 Mkr, kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som intäkt. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 48 Mkr.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 651 Mkr (93).

Ränteförfallostruktur per 2010-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	4 326	1,5 ¹⁾	46,2
1–2 år	682	5,3	7,3
2–3 år	1 506	4,8	16,1
3–4 år	2 340	5,0	25,0
4–5 år	—	—	—
> 5 år	500	5,0	5,3
Summa	9 355	3,3	100,0

1) Inkluderar kostnad för stängningsbar swap

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har via bolag förvärvat fastigheterna Inom Vallgraven 8:1 och 8:20, belägna bredvid NK på bästa kommersiella läge på Östra Hamngatan i centrala Göteborg. Fastigheterna har i affären åsatts ett värde om 155 Mkr.

Efter periodens utgång har Balder erhållit ett kreditlöfte om 500 Mkr, vilket kan nyttjas för refinansiering såväl som förvärv av nya fastigheter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2009 års årsredovisning, på sidorna 40–43. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Balder har från 2010 valt att göra några mindre justeringar i redovisningssättet för några resultat- och balansposter. Fastighetskostnader redovisas numera som en kostnads-post istället för som tidigare på sex olika kostnadsposter. För att tydliggöra fastigheternas driftsöverskott har fastighetsadministrationen flyttats från fastighetskostnader till kostnads-posten förvaltnings- och administrationskostnader, som innehåller fastighetsadministration och centraladministration. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisades tidigare långfristiga och kortfristiga skulder. Nu redovisas skulderna som räntebärande skulder och övriga skulder. Jämförande siffror har justerats. Ändringarna bedöms, tillsammans med övriga kompletteringsuppgifter i delårsrapporten, ge en mer rättvisande bild.

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2009, men beaktanden har gjorts till de ändrade principer som råder från 1 januari 2010, vilka framgår enligt nedan.

IFRS 3, Rörelseförvärv. Standarden trädde i kraft 1 juli 2009 och skall tillämpas på rörelseförvärv vars förvärvsdatum infaller på det räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum, innebärande att rekommendationen kommer

att tillämpas från och med räkenskapsåret 2010. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång, vilket påverkar redovisningen. I den omarbetade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats, vilket kan påverka klassificeringen. Dessutom skall alla transaktionskostnader avseende förvärv kostnadsföras, alla betalningar för att köpa en rörelse redovisas till verkligt värde på förvärvsdagen, medan efterföljande villkorade betalningar klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den förvärvade rörelsen kan valfritt för varje förvärv värderas antingen till verkligt värde eller till den proportionella andel av den förvärvade rörelsens nettotillgångar, som innehas av innehavare utan bestämmande inflytande. Balder tillämpar IFRS 3 framåtriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

IAS 27 Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Standarden gäller från 1 juli 2009 och skall tillämpas på transaktioner som infaller på det räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum, innebärande att rekommendationen kommer att tillämpas först från och med räkenskapsåret 2010. Den omarbetade standarden kräver att effekterna av alla transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande redovisas i eget kapital om de inte medför någon ändring i det bestämmande inflytandet och dessa transaktioner inte längre ger upphov till goodwill eller vinster och förluster. Standarden anger också att när moderföretaget mister det bestämmande inflytandet ska eventuell kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och en vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen. Balder tillämpar IAS 27 framåtriktat för transaktioner som innehavare utan bestämmande inflytande från 1 januari 2010.

Övriga standarder som har trätt i kraft har ingen väsentlig betydelse för Balder.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg, 10 maj 2010

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
Hysesintäkter	318	162	1 010	854
Fastighetskostnader	–141	–52	–350	–261
Driftsöverskott	177	110	660	593
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	20	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	254	—	238	–16
Värdeförändringar finansiella placeringar	85	—	85	—
Förvaltnings- och administrationskostnader	–25	–10	–78	–63
Andel i resultat från intressebolag	3	–3	86	80
Rörelseresultat	493	97	1 011	615
Finansnetto	–67	–65	–289	–287
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–33	–68	12	–23
Resultat före skatt	393	–36	734	304
Aktuell skatt	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	–81	9	–146	–56
Periodens/årets resultat	312	–27	587	248
Övrigt totalresultat				
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	–2	–2
Periodens/årets totalresultat	312	–27	585	246
Periodens/årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	312	–27	587	248
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	312	–27	587	248
Periodens/årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	312	–27	585	246
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	312	–27	585	246
Förvaltningsresultat före skatt	88	56	448	416
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	3,55	3,54	21,26	22,08
Resultat efter skatt per aktie, kr ¹⁾	12,53	–1,73	27,86	13,16

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2010 31 mars	2009 31 mars	2009 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12 891	7 045	12 596
Förvaltningsfastigheter till försäljning	—	—	27
Rörelsefastigheter	46	47	46
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	3	18
Andelar i intressebolag	145	525	512
Uppskjuten skattefordran	349	211	430
Kortfristiga fordringar	155	126	147
Finansiella placeringar	381	—	—
Likvida medel	4	0	24
Summa tillgångar	14 003	7 958	13 800
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 630	1 826	3 317
Minoritetsintresse	5	—	5
Räntebärande skulder ¹⁾	9 355	5 468	9 528
Derivat	458	395	426
Övriga skulder	555	269	524
Summa eget kapital och skulder	14 003	7 958	13 800
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	9 025	5 071	9 269

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009 jan–dec
Ingående eget kapital	3 317	1 854	1 854
Förvärv av Din Bostad Sverige AB ¹⁾	—	—	604
Apportemission ²⁾	—	—	613
Årets totalresultat	312	–28	246
Utgående eget kapital	3 630	1 826	3 317

1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

2) Emissionskostnader ingår med 8 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Driftsöverskott	177	110	593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-25	-10	-66
Återläggning av avskrivningar	1	1	4
Emissionskostnader	—	—	-8
Betalt finansnetto	-69	-67	-293
Betald skatt	—	—	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	84	34	230
Förändring rörelsefordringar	-9	-1	-1
Förändring rörelseskulder	31	19	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	107	53	177
Förvärv av fastigheter	—	—	-17
Förvärv av Din Bostad, likviditet	—	—	116
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15	—	-11
Förvärv av finansiella placeringar	-67	—	—
Investering i befintliga fastigheter	-41	-7	-54
Försäljning av fastigheter	27	—	158
Försäljning av aktier i intressebolag	158	—	88
Utdelning aktier i intressebolag	—	—	10
Förvärv av aktier i intressebolag	-17	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	45	-7	291
Upptagna lån	18	—	11
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter	-190	-46	-455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-172	-46	-444
Periodens/årets kassaflöde	-20	0	23
Likvida medel vid periodens/årets början	24	1	1
Likvida medel vid periodens/årets slut	4	0	24
Outnyttjad checkkredit	266	93	153

Segmentsinformation

Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009/2010 mars-april	2009 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	107	72	359	328
Göteborg/Väst	110	70	368	329
Öst	40	—	94	54
Öresund	29	20	106	97
Norr	32	—	83	47
Totalt	318	162	1 010	854
Driftsöverskott				
Stockholm	60	48	243	230
Göteborg/Väst	63	47	241	225
Öst	17	—	53	36
Öresund	20	15	81	76
Norr	16	—	42	26
Totalt	177	110	660	593

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 177 Mkr (110) och resultat före skatt 393 Mkr (–36) består av värdeförändringar fastigheter 254 Mkr (–), värdeförändringar finansiella placeringar 85 Mkr (–), förvaltnings- och administrationskostnader –25 Mkr (–10), andel i resultat från intressebolag 3 Mkr (–3), finansnetto –67 Mkr (–65) samt värdeförändringar derivat –33 Mkr (–68).

Nyckeltal

Mkr	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009/2010 april–mars	2009 jan–dec
Aktierelaterade¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	24 915	15 743	21 085	18 817
Resultat efter skatt, kr	12,53	–1,73	27,86	13,16
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,48	2,65	16,16	14,06
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,55	3,54	21,26	22,08
Driftsöverskott, kr	7,12	7,01	31,29	31,51
Utestående antal aktier, tusental	24 915	15 743	24 915	24 915
Fastigheter verkligt värde, kr	519	451	519	509
Eget kapital, kr	145,68	116,01	145,68	133,15
Börskurs per bokslutsdagen, kr	103,50	42,80	103,50	75,00

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 070	1 310	1 070	1 072
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 001	1 228	1 001	1 002
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	56	68	65	69
Verkligt värde, kr/kvm	10 236	12 817	10 236	10 053
Antal fastigheter	418	122	418	419
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 264	553	1 264	1 260

Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	16,5	5,3	21,5	9,6
Avkastning totalt kapital, %	6,6	5,0	9,3	4,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,8	2,2	2,1
Soliditet, %	26,0	23,0	26,0	24,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,6	3,0	2,6	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %	69,8	71,5	69,8	73,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	88	56	448	416

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2010 jan–mars	2009 jan–mars	2009 jan–dec
Nettoomsättning	13	12	51
Administrationskostnader	–19	–13	–50
Värdeförändring finansiella placeringar	150	—	—
Rörelseresultat	144	–1	1
Resultat från finansiella poster			
Finansnetto	26	5	14
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–17	–68	–26
Resultat före skatt	154	–64	–11
Uppskjuten skatt	–2	17	5
Periodens/årets resultat	152	–47	–7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2010 31 mars	2009 31 mars	2009 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	2 176	1 901	2 486
Fordringar på koncernbolag	3 865	4 654	3 896
Kortfristiga fordringar	13	11	6
Finansiella placeringar	381	—	—
Kassa och bank	3	0	18
Summa tillgångar	6 445	6 569	6 409
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 738	1 932	2 586
Räntebärande skulder	2 859	3 178	2 968
Skulder till koncernbolag	414	990	462
Derivat	239	395	222
Övriga skulder	194	74	170
Summa eget kapital och skulder	6 445	6 569	6 409

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under första kvartalet 2010 omsattes totalt 2 380 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 38 400 aktier per dag. Den 31 mars var Balders börskurs 103,50 kr (42,80), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 2 579 Mkr (674). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 2 927 (1 757). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 43,0 procent av kapitalet och 55,3 procent av rösterna.

Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 25 391 142 kronor fördelat på 25 391 142 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 23 519 570 av serie B. Av B-aktien är 476 600 återköpta per den 31 mars 2010, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 24 914 542. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Ägarförteckning per 2010-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	9 534 633	10 917 732	43,0	55,3
Arvid Svensson Invest AB	485 982	3 957 090	4 443 072	17,5	20,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	2 497 811	2 497 811	9,8	5,9
Andra AP-fonden	—	1 318 992	1 318 992	5,2	3,1
Swedbank Robur fonder	—	950 164	950 164	3,7	2,3
Rasjö, Staffan	—	500 000	500 000	2,0	1,2
Magni Invest AB	—	488 200	488 200	1,9	1,2
Försäkrings AB Avanza Pension	—	399 228	399 228	1,6	1,0
Rahi, Sharam med bolag	—	270 837	270 837	1,1	0,6
Kjellberg, Göran	—	268 000	268 000	1,0	0,6
Locellus Invest AB	—	261 052	261 052	1,0	0,6
Övriga	2 491	2 596 963	2 599 454	10,2	6,2
Totalt utestående aktier	1 871 572	23 042 970	24 914 542	98,1	98,9
Återköpta egna aktier	—	476 600	476 600	1,9	1,1
Totalt registrerade aktier	1 871 572	23 519 570	25 391 142	100,0	100,0

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	aug	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	aug	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	—	77 386 106	77 386 106	0,01	−76 612 245	773 861
18	aug	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	aug	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	aug	2005	Sammanslagning av nominellt belopp till 1 krona	−1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00		13 839 640
11	jan	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
16	maj	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	−476 600	16 219 640	15 743 040	1,00		16 219 640
31	aug	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
31	mars	2010		—	25 391 142	24 914 542	1,00	—	25 391 142

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr ¹⁾

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

1) Under perioden har definitionen justerats till såvida att kostnader/intäkter avseende derivat inte längre återläggs. Jämförande siffror har justerats. Ändringen bedöms ge en mer rättvisande bild.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 12.00 den 10 maj 2010.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Magnus Björndahl, telefon 0735-58 29 29.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, www.balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Årsstämma	10 maj 2010
Delårsrapport januari-juni 2010	18 aug 2010
Delårsrapport januari-september 2010	4 nov 2010

Fastighets AB Balder (publ) www.balder.se · info@balder.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

Göteborg/Väst Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78
Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18

Öst Skolgatan 2 · 553 16 Jönköping · Tel 036-30 36 60 · Fax 036-30 29 09
Storgatan 30 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35
Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05

Öresund Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64
Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Uthyrning 020-151 151
Kundservice 0774-49 49 49