

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-september 2010

- Förvaltningsresultat före skatt ökade till 328 Mkr (207) motsvarande 3,29 kr per aktie (3,10)
- Hyresintäkterna uppgick till 980 Mkr (539)
- Resultat efter skatt uppgick till 827 Mkr (194), motsvarande 8,30 kr per aktie (2,89)
- Förvaltningsresultat före skatt för tredje kvartalet ökade till 132 Mkr (90) motsvarande 1,33 kr per aktie (1,20)
- Tredje kvartalets hyresintäkter uppgick till 342 Mkr (210)
- Resultat efter skatt för tredje kvartalet uppgick till 354 Mkr (100), motsvarande 3,56 kr per aktie (1,33)
- Eget kapital uppgick till 41,59 kr per aktie (32,75)

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 september 2010 ett värde om 14,2 Mdkr (12,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 980 Mkr (539).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 328 Mkr (152).

Förvaltningsresultat

Fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet. Resultatet ökade med 121 Mkr till 328 Mkr (207), vilket motsvarar 3,29 kr per aktie (3,10).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 14 173 Mkr (12 728). Resultatet har påverkats av positiva realiserade

värdeförändringar med 760 Mkr (–9) och realiserade värdeförändringar med 13 Mkr (10). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,35 procent (6,55).

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 81 Mkr (–), varav 44 Mkr är realiserade.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med –83 Mkr (–4).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 827 Mkr (194), vilket motsvarar 8,30 kr per aktie (2,89).

	2010 juli–sept	2009 juli–sept	2010 jan–sept	2009 jan–sept	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hysesintäkter, Mkr	342	210	980	539	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	132	90	328	207	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	370	–5	773	1	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–44	24	–83	–4	–23	–333	7	–
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	16	–	81	–	–	–	–	–
Resultat efter skatt, Mkr	354	100	827	194	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	14 173	12 728	14 173	12 728	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per aktie								
Resultat efter skatt, kr			8,30	2,89	3,29	–6,06	12,10	7,03
Förvaltningsresultat före skatt, kr			3,29	3,10	4,19	2,72	2,76	2,56
Fastigheter redovisat värde, kr			142	128	127	113	104	108
Eget kapital, kr			41,59	32,75	33,29	29,43	35,23	23,13
Börskurs per bokslutsdag, kr			34,40	15,25	18,75	10,50	20,00	25,50

VD har ordet

En bra intäktsnivå tillsammans med låga marknadsräntor fortsätter att resultera i ett bra förvaltningsresultat. För det tredje kvartalet uppgick förvaltningsresultatet till 132 Mkr och för hela perioden till 328 Mkr, båda resultaten är de bästa någonsin i bolagets historia trots en kall och snörik start på året. Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad tack vare en fortsatt stabil uthyrningsmarknad tillsammans med en god insats av vår förvaltningsorganisation.

Omstrukturering fortsätter

Aktiviteten avseende potentiella fastighetstransaktioner har för vår del varit på en fortsatt hög nivå under det tredje kvartalet, tre mindre fastigheter har sålts och en har förvärvats. Det känns oerhört glädjande att det återigen är möjligt att genomföra transaktioner. Finansieringsvillkoren fortsätter att förbättras även om det finns orosmoln på framför allt den internationella kreditmarknaden. Under året har vi totalt förvärvat fastigheter för drygt 800 Mkr på för oss strategiskt riktiga orter och sålt för drygt 200 Mkr.

Vår målsättning är fortfarande att fortsätta med vår omstrukturering. Vi säljer på orter där vi inte har någon lokal organisation och utvecklar och förvärvar fastigheter där vi redan har en organisation och en god lokalkännedom. Vid månadsskiftet september/oktober uppgick vår tillgängliga likviditet, det vill säga likvida medel, outnyttjade checkkrediter och våra finansiella placeringar, till 462 Mkr. Vi har utrymme för ytterligare investeringar.

Innehav Coremaktier

Under året har vi sålt resterande stamaktier i Corem Property Group. Vid slutet av september ägde vi cirka 600 000 preferensaktier, till ett värde av drygt 150 Mkr. Vår tro på Corem är fortsatt stark och fördelen för bolaget är att det numera finns en tydlig huvudägare.

God värdetillväxt

Vårt fastighetsbestånd visar på en god värdetillväxt. En stabilare fastighetsmarknad har tillsammans med förbättrade

driftsnetton i befintlig portfölj, slutförda projekt samt under året förvärvat fastigheter, medfört att vårt fastighetsbestånd uppvisar positiva värdeförändringar om 773 Mkr. Den allt stabilare fastighetsmarknaden i kombination med ett massivt intresse för fastighetsförvärv från marknadens aktörer har medfört att Balder under perioden sänkt sitt genomsnittliga direktavkastningskrav med 0,2 procentenheter jämfört med årsskiftet. Vid utgången av september uppgår Balders genomsnittliga avkastningskrav till 6,35 procent.

Ökad likviditet och värde

Under tredje kvartalet har antalet aktieägare i Balder ökat med 400 och antalet aktier som inte tillhör de tio största ägarna med cirka 1 000 000 aktier. Ökningen är mycket glädjande, även om vår målsättning är att öka antalet aktieägare väsentligt mer.

Det känns som om det inte bara är vi i fastighetsbranschen som tycker att konjunkturen och marknaden håller på att normaliseras. Detta märks bland annat i antalet omsatta aktier i fastighetsbolag och att den vid årets början kraftiga substansrabatten mer eller mindre har utaderats. Detta syns inte minst i Balderaktiens värdeutveckling under året, vilket vi tycker är oerhört positivt.

Framtid

Jag tror på en fortsatt stabil fastighetsmarknad, en positiv utveckling på hyresmarknaden och fortsatt goda möjligheter på kreditmarknaden. Dessa tre parametrar tillsammans med en hårt arbetande organisation, ger mig stora förhoppningar om en bra avslutning på året och en god start på 2011. Det känns som om det är slut med "blod, svett och tårar" och istället dags för lite mer av "tro, hopp och kärlek".

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 kommande fastighetsförvärf och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående 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 effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad med 26,3 procent schablonskatt som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec	2009 30 sept
Hyresintäkter	1 345	1 335	1 265	1 263	1 268
Fastighetskostnader	-420	-420	-392	-382	-391
Driftsöverskott	925	915	873	881	877
Förvaltnings- och administrationskostnader	-100	-100	-93	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	20	15	15	58	69
Rörelseresultat	845	830	795	846	853
Finansnetto	-395	-365	-313	-343	-361
Förvaltningsresultat	450	465	482	503	492
Skatt	-118	-122	-127	-132	-129
Resultat efter skatt	332	343	355	371	363

1) Corem Property Group redovisas numera som finansiell placering och inte som tidigare som intressebolag. Detta medför att förvaltningsresultat från intressebolag har minskat från första kvartalet 2010.

Förvaltningsresultat enligt

aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr	4,52	4,68	4,85	5,04	4,93
---	------	------	------	------	------

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 121 Mkr och uppgick till 328 Mkr (207), vilket motsvarar 3,29 kr per aktie (3,10). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 15 Mkr (57). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 827 Mkr (194), motsvarande 8,30 kr per aktie (2,89). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 773 Mkr (1), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 81 Mkr (—), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –83 Mkr (–4) samt resultat från andelar i intressebolag om 10 Mkr (82).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 980 Mkr (539). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 434 Mkr (1 358). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 070 kr/kvm (1 058). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 94 procent (93). Det totala hyresvärdet för uthyrda ytor den 30 september uppgick till 89 Mkr (90) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 328 Mkr (152) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats av en onormalt snörik och kall vinter, som direkt eller indirekt har kostat cirka 25 Mkr mer än under ett normalår.

Driftsöverskottet har ökat med 68 procent till 652 Mkr (387), vilket innebar en överskottsgrad om 67 procent (72). 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 30 september genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Realiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 760 Mkr (–9). Realiserade värdeförändringar uppgår till 13 Mkr (10), vilket översteg verkligt värde med 6 procent.

Koncernens rörelsefastighet har under perioden omklassificerats till förvaltningsfastighet, vilket betyder att värdeförändringar redovisas numera under realiserade värdeförändringar.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september var 6,35 procent, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet. Förändringen i avkastningskravet har medfört en värdeförändring om 369 Mkr, resterande 391 Mkr är hänförligt till under året förbättrade driftnetton i befintlig portfölj, slutförda projekt, omvärdering av rörelsefastighet och under året förvärvade fastigheter.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Består huvudsakligen av värdeförändring avseende Coremaktierna, som numera är klassificerade som finansiella placeringar. Värdeförändringarna uppgick till 81 Mkr (—), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 44 Mkr (—).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 76 Mkr (33). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring i samband med uppköpet av Din Bostad.

Andelar i resultat från intressebolag

Under perioden har samtliga stamaktier i Corem Property Group avyttrats och per den 30 september 2010 avser Balders innehav i Corem endast preferensaktier. Balders minskning av ägandet påverkar resultat från andelar i intressebolag då Corem inte längre redovisas som ett intressebolag. Aktieinnehavet marknadsvärderas numera och ingår i finansiella placeringar.

Balders intressebolag består av Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm samt Egby Vindkraftverk AB som äger fyra vindkraftverk på Öland. Akroterion, Tulia samt Egby ägs tillsammans med GE Real Estate Sweden AB, André Åkerlund AB respektive Engy AB. Bolagen ägs till 50 procent vardera.

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden till 10 Mkr (82) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 15 Mkr (57). Resultatförsämringen beror på att föregående år ingick Corem med 73 Mkr i resultat från intressebolag respektive 45 Mkr i intressebolagens förvaltningsresultat.

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –263 Mkr (–204) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –83 Mkr (–4). Periodens negativa värdeförändring beror på fortsatt sjunkande räntor. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,6 procent inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om –1 Mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad om –263 Mkr (–35).

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 dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 1 974 Mkr (2 476) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till –1 350 Mkr (–751). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 164 Mkr (453).

Tredje kvartalet 2010

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2010 ökade med 42 Mkr och uppgick till 132 Mkr (90), vilket motsvarar 1,33 kr per aktie (1,20). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 6 Mkr (21). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Hyresintäkterna uppgick till 342 Mkr (210) och fastighetskostnaderna till –79 Mkr (–58), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 73 procent och ger ett driftöverskott för tredje kvartalet med 263 Mkr (152). Överskottgraden uppgick till 77 procent (72).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 354 Mkr (100), motsvarande 3,56 kr per aktie (1,33). Resultatförbättringen beror främst på positiva värdeförändringar avseende fastigheter men även på ökat driftöverskott. Dessa har mer än väl kompenserat ökningen av finansnettot och negativa värdeförändringar avseende räntederivat jämfört med föregående år.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 370 Mkr (–5), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 16 Mkr (–), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –44 Mkr (24) samt resultat från andelar i intressebolag om 4 Mkr (32).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 307 Mkr (139). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –505 Mkr (152).

Periodens förvärv av fastigheter 835 Mkr (17), finansiella placeringar 83 Mkr (–) och investering i befintliga fastigheter och vindkraftverk 176 Mkr (29) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 270 Mkr (105), genom fastighetsförsäljningar 239 Mkr (72), försäljningar av finansiella placeringar 351 Mkr (–) samt en nettouplåning om 217 Mkr (–239).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –18 Mkr (18). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 september till 462 Mkr (187).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 188 personer (194), varav 59 kvinnor (59). 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 10 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–september till 45 Mkr (37).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 125 Mkr (1). Resultatet har påverkats av realiserade vinster vid försäljning av aktier, huvudsakligen i Corem Property Group samt realiserade värdeförändringar i finansiella placeringar och räntederivat. De realiserade värdeförändringarna i finansiella placeringar avser främst aktierna i Corem som uppstod i samband med omklassificeringen från aktier i intressebolag till finansiella placeringar. Realiserade försäljningar och realiserade värdeförändringar avseende Coremaktier i perioden är skattefria intäkter. Totalt uppgick värdeförändringar avseende finansiella placeringar till 147 Mkr (–) samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –56 Mkr (–7).

Fastighets AB Balder har under perioden genomgått en skatterevision. Revisionen har avslutats utan någon resultatpåverkan.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 437 fastigheter (428) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 339 000 kvm (1 284 000) till ett värde om 14 173 Mkr (12 728). Balders totala hyresvärde den 30 september uppgick till 1 434 Mkr (1 358).

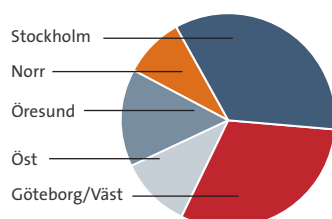
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2010-09-30 ¹⁾

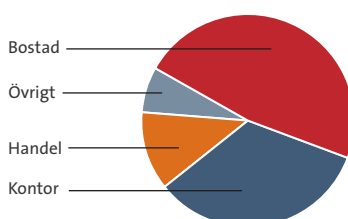
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	53	368 353	463	1 256	429	93	4 782	34
Göteborg/Väst	179	438 527	458	1 043	430	94	4 548	32
Öresund	53	173 207	206	1 188	196	95	2 100	15
Öst	68	204 561	173	845	163	94	1 575	11
Norr	84	154 701	135	871	128	95	1 167	8
Totalt	437	1 339 349	1 434	1 070	1 345	94	14 173	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	312	779 731	699	896	672	96	6 563	46
Kontor	62	344 061	475	1 380	425	89	4 829	34
Handel	34	124 495	168	1 352	160	95	1 808	13
Övrigt	29	91 062	92	1 006	89	97	972	7
Totalt	437	1 339 349	1 434	1 070	1 345	94	14 173	100

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 fastighetsbestånds värde 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 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,35 procent, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid årsskiftet.

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 437 fastigheter uppgick den 30 september till 14 173 Mkr. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 760 Mkr.

Förändringen är främst en effekt av högre driftsnetto och lägre avkastningskrav till följd av bland annat positiva slutförhandlingar i bostadsbeståndet och en stabilare fastighetsmarknad.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 970 Mkr (5 708) investerats varav 835 Mkr (5 684) avser förvärv och 135 Mkr (24) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 13 fastigheter sålts (6) för 239 Mkr (67). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2010		2009	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	12 669	419	7 086	122
Investeringar i befintliga fastigheter	135	—	24	—
Förvärv	835	31	5 684	312
Försäljningar	-239	-13	-67	-6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	773	—	1	—
Fastighetsbestånd 30 september	14 173	437	12 728	428

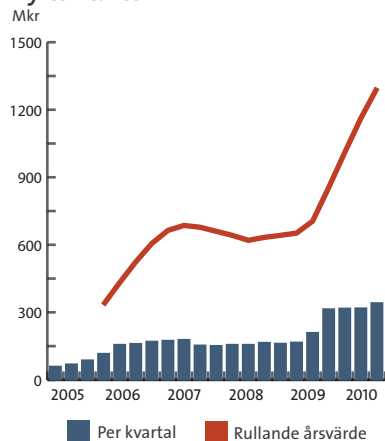
Fastighetstransaktioner 2010

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Två	1	Inom Vallgraven 8:1	Göteborg	Handel	3 195
Två	1	Inom Vallgraven 8:20	Göteborg	Handel	803
Två	25		Åstorp	Bostad	59 000
Två	1	Amerika Södra 28	Helsingborg	Bostad	7 750
Två	1	Ledebur 15	Malmö	Kontor	7 612
Två	1	Württemberg 20	Helsingborg	Handel	13 855
Tre	1	Inom Vallgraven 14:1	Göteborg	Handel	4 847
Totalt	31				97 062
Avyttring					
Ett	1	Bönebäck 2	Malmö	Bostad	1 390
Två	1	Gårda 18:22	Göteborg	Kontor	3 496
Två	5		Götene	Bostad	3 675
Två	2		Linköping	Bostad	2 441
Två	1	Hede 1:53	Kungsbacka	Kontor	5 318
Tre	1	Väster 30:2	Gävle	Bostad	1 952
Tre	1	Ritaren 19	Vara	Bostad	2 866
Tre	1	Harnäs 11:327	Älvkarleby	Bostad	2 998
Totalt	13				24 136

Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade 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. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en god uthyrningsgrad.

Hyresintäkter



Balders 10 största kontrakt svarar för 5,2 procent av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,0 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,0 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,3 procent av de totala hyresintäkterna.

Balders 10 största kunder

per 2010-09-30

- Coop Sverige Fastigheter
- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Kunskapsskolan i Sverige
- Nacka Kommun
- Nordea Bank
- Svensk BevakningsTjänst
- Veidekke Bostad

Hyreskontraktstruktur 2010-09-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2010	87	5	30	2
2011	632	35	150	11
2012	449	25	155	11
2013	412	23	170	13
2014–	248	14	190	14
Summa	1 828	100	695	52
Bostad ¹⁾	9 850		614	46
P-plats ¹⁾	2 983		9	1
Garage ¹⁾	2 952		28	2
Summa	17 613		1 345	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 september till 4 145 Mkr (3 264), motsvarande 41,59 kr per aktie (32,75). Soliditeten uppgick till 27,9 procent (23,4).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 9 411 Mkr (9 428) motsvarande en belåningsgrad om 66,4 procent (74,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 september till 2,7 år (2,2) och kreditbindningstiden uppgick till 5,1 år (5,2). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (3,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 30 september löpte cirka 80 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Nämda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till –83 Mkr (–4). Undervärdet på derivat, 509 Mkr (406), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 16 Mkr.

Likviditet

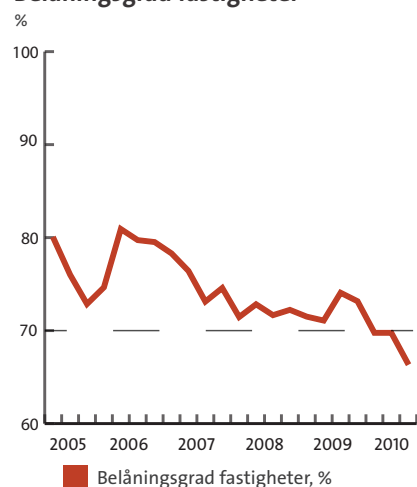
Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 462 Mkr (187).

Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	25,0	27,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,2
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		24,5

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en femårig statsobligation, uppgick till 2,3 procent per 2010-09-30.

Belåningsgrad fastigheter



Ränteförfallostruktur per 2010-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 954	2,5	30
1–2 år	134	5,0	2
2–3 år	4 345	5,3	45
3–4 år	20	4,0	0
4–5 år	1 773	3,4	18
> 5 år	514	5,6	5
Summa	9 740	4,1	100

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig karaktär har inträffat efter periodens utgång.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan 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 fastighetsadministration flyttats från fastighetskostnader till kostnads-posten förvaltnings- och administrationskostnader.

Betalda derivatkostnader redovisas numera som en del av finansnettot och inte som tidigare tillsammans med ore-aliserade värdeförändringar derivat. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisades tidigare långfristiga och kortfristiga skulder. Nu redovisas skulderna som ränte-bärande 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 delårs-rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moder-bolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarkna-den 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 förvärvsda-tum 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 klassifice-ringen. 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 resultaträk-

ningen. Innehav utan bestämmande inflytande i den för-värvade 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 rap-porter. 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 inflytan-det och dessa transaktioner inte längre ger upphov till goodwill eller vinster och förluster. Standarden anger också att när moderbolaget mister det bestämmande inflytandet ska eventuell kvarvarande andel omvärderas till verkligt värde och en vinst eller förlust redovisas i resultaträk-ningen. Balder tillämpar IAS 27 framåtriktat för transaktio-ner som innehavare utan bestämmande inflytande från 1 januari 2010.

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

Göteborg, 4 november 2010

Erik Selin
Verkställande direktör

Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation

Till Styrelsen i Fastighets AB Balder (publ)

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Fastighets AB Balder (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2010. Det är styrelsen och verkställande direktö-ren som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slut-sats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningssåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningssåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 4 november 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Hysesintäkter	342	210	980	539	1 295	854
Fastighetskostnader	-79	-58	-328	-152	-437	-261
Driftsöverskott	263	152	652	387	857	593
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	13	10	23	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	370	-5	760	-9	753	-16
Värdeförändringar finansiella placeringar	16	—	81	—	81	—
Övriga kostnader	-2	—	-2	—	-2	—
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-12	-76	-33	-106	-63
Andel i resultat från intressebolag	4	32	10	82	9	80
Rörelseresultat	626	167	1 438	436	1 616	615
Finansnetto	-111	-71	-263	-204	-346	-287
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-44	24	-83	-4	-103	-23
Resultat före skatt	471	120	1 092	228	1 168	304
Aktuell skatt	-1	0	-1	0	-2	0
Uppskjuten skatt	-115	-20	-263	-35	-285	-56
Periodens/årets resultat	354	100	827	194	881	248
Övrigt totalresultat						
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	0	0	0	-2	-2
Periodens/årets totalresultat	354	100	827	194	879	246
Periodens/årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	354	100	827	194	881	248
Minoritetsintresse	0	0	0	0	0	0
	354	100	827	194	881	248
Periodens/årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	354	100	827	194	879	246
Minoritetsintresse	0	0	0	0	0	0
	354	100	827	194	879	246
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	132	90	328	207	436	315
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	1,33	1,20	3,29	3,10	4,37	4,19
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,56	1,33	8,30	2,89	8,84	3,29

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2010 30 sept	2009 30 sept	2009 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14 173	12 680	12 596
Rörelsefastigheter	—	48	46
Förvaltningsfastigheter till försäljning	—	—	27
Övriga materiella anläggningstillgångar	38	8	18
Andelar i intressebolag	154	598	512
Uppskjuten skattefordran	164	453	430
Kortfristiga fordringar	135	133	147
Finansiella placeringar	201	—	—
Likvida medel	6	19	24
Summa tillgångar	14 871	13 939	13 800
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 145	3 264	3 317
Minoritetsintresse	4	5	5
Räntebärande skulder ¹⁾	9 740	9 728	9 528
Derivat	509	406	426
Övriga skulder	473	536	524
Summa eget kapital och skulder	14 871	13 939	13 800
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	9 411	9 428	9 269

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2010 jan–sept	2009 jan–sept	2009 jan–dec
Ingående eget kapital	3 317	1 854	1 854
Förvärv av Din Bostad Sverige AB ¹⁾	—	604	604
Apportemission ²⁾	—	613	613
Årets totalresultat	827	194	246
Utgående eget kapital	4 145	3 264	3 317

1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

2) Emissionskostnader ingår med 8 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009 jan-dec
Driftsöverskott och övriga kostnader	261	152	649	387	593
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-12	-76	-33	-63
Återläggning av avskrivningar	1	1	4	2	4
Justeringspost	-1	0	-2	—	-3
Emissionskostnader	0	-8	0	-8	-8
Betalt finansnetto	-112	-73	-268	-209	-293
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	124	60	307	139	230
Förändring rörelsefordringar	33	13	14	13	-1
Förändring rörelseskulder	-42	-25	-51	-48	-52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115	48	270	105	177
Förvärv av fastigheter	-170	0	-835	-17	-17
Förvärv av Din Bostad, likviditet	0	116	0	116	116
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8	0	-24	0	-11
Förvärv av finansiella placeringar	-7	—	-83	—	—
Investering i befintliga fastigheter	-45	-21	-135	-29	-54
Förvärv av minoritetsandel	0	—	-1	—	—
Försäljning av fastigheter	54	0	239	72	158
Försäljning av finansiella placeringar	168	—	351	—	—
Försäljning av aktier i intressebolag	0	0	0	10	88
Utdelning aktier i intressebolag	0	0	0	0	10
Förvärv av aktier i intressebolag	0	—	-17	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8	96	-505	152	291
Upptagna lån	85	0	645	11	11
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningkredit	-189	-126	-429	-250	-455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103	-126	217	-239	-444
Periodens/årets kassaflöde	4	18	-18	18	23
Likvida medel vid periodens/årets början	2	0	24	1	1
Likvida medel vid periodens/årets slut	6	19	6	19	24
Outnyttjad checkräkningkredit	255	168	255	168	153

Segmentsinformation

Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	107	80	316	226	419	328
Göteborg/Väst	107	81	330	222	436	329
Öst	42	14	123	14	163	54
Öresund	54	24	114	66	145	97
Norr	33	12	97	12	132	47
Totalt	342	210	980	539	1 295	854
Driftsöverskott						
Stockholm	83	59	216	164	283	230
Göteborg/Väst	84	58	224	156	293	225
Öst	34	8	74	8	102	36
Öresund	37	19	81	52	104	76
Norr	26	7	56	7	75	26
Totalt	263	152	652	387	857	593

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 652 Mkr (387) och resultat före skatt 1 092 Mkr (228) består av värdeförändringar fastigheter 773 Mkr (1), värdeförändringar finansiella placeringar 81 Mkr (—), förvaltnings- och administrationskostnader –76 Mkr (–33), övriga kostnader –2 (—), andel i resultat från intressebolag 10 Mkr (82), finansnetto –263 Mkr (–204) samt värdeförändringar derivat –83 Mkr (–4).

Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under perioden ökat med 696 Mkr, vilket är en ökning med cirka 50 procent. Ökningen beror på fastighetsförvärv och värdeförändringar i beståndet.

Nyckeltal

Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009/2010 okt-sept	2009 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	99 658	75 066	99 658	67 018	99 658	75 268
Resultat efter skatt, kr	3,56	1,33	8,30	2,89	8,84	3,29
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,03	1,02	2,70	2,77	3,49	3,51
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,33	1,20	3,29	3,10	4,37	4,19
Driftsöverskott, kr	2,64	2,03	6,54	5,77	8,60	7,88
Utestående antal aktier, tusental	99 658	99 658	99 658	99 658	99 658	99 658
Fastigheter redovisat värde, kr	142	128	142	128	142	127
Eget kapital, kr	41,59	32,75	41,59	32,75	41,59	33,29
Börskurs per bokslutsdagen, kr	34,40	15,25	34,40	15,25	34,40	18,75

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

Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm			1 070	1 058	1 070	1 072
Hysesintäkter helår, kr/kvm			1 004	988	1 004	1 002
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94	93	94	94
Överskottsgrad, %			67	72	66	69
Redovisat värde, kr/kvm			10 582	9 913	10 582	10 053
Antal fastigheter			437	428	437	419
Uthyrningsbar yta, tkvm			1 339	1 284	1 339	1 260

Finansiella						
Avkastning eget kapital, %			24,5	9,9	23,8	9,6
Avkastning totalt kapital, %			10,8	5,2	10,5	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr			2,2	2,0	2,3	2,1
Soliditet, %			27,9	23,4	27,9	24,1
Skuldsättningsgrad, ggr			2,3	3,0	2,3	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %			66,4	74,1	66,4	73,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr			328	207	436	315

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2010 juli-sept	2009 juli-sept	2010 jan-sept	2009 jan-sept	2009 jan-dec
Nettoomsättning	16	12	45	37	51
Administrationskostnader	-21	-13	-59	-39	-50
Värdeförändring finansiella placeringar	16	—	147	—	—
Rörelseresultat	12	0	133	-1	1
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	0	15	39	10	14
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-47	21	-56	-7	-26
Resultat före skatt	-35	36	115	1	-11
Uppskjuten skatt	13	-10	10	0	5
Periodens/årets resultat	-22	27	125	1	-7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2010 30 sept	2009 30 sept	2009 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	30	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	2 170	2 496	2 486
Fordringar på koncernbolag	3 871	3 899	3 896
Kortfristiga fordringar	18	6	6
Finansiella placeringar	201	—	—
Kassa och bank	5	0	18
Summa tillgångar	6 295	6 403	6 409
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 711	2 593	2 586
Räntebärande skulder	2 305	3 043	2 968
Skulder till koncernbolag	855	390	462
Derivat	278	203	222
Övriga skulder	146	174	170
Summa eget kapital och skulder	6 295	6 403	6 409

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under januari–september 2010 omsattes totalt 19 800 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 105 000 aktier per dag. Den 30 september var Balders börskurs 34,40 kr (15,25), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 3 428 Mkr (1 520). Antalet aktieägare uppgick den 30 september till 3 451 (2 304). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 43,0 procent av kapitalet och 55,3 procent av rösterna.

Aktiekapital

Enligt årsstämman beslut har en fondemission, 3:1, genomförts under juni månad där en aktie i respektive serie berättigade till tre nya aktier.

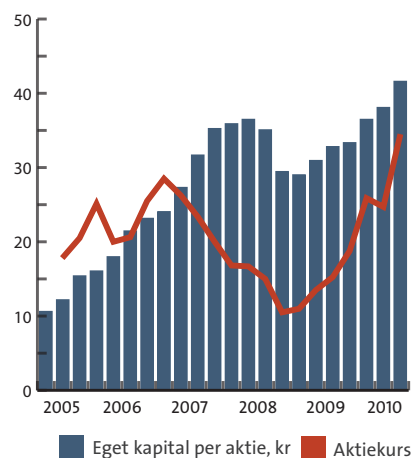
Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 101 564 568 kronor fördelat på 101 564 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varvid 7 486 288 av serie A och 94 078 280 av serie B. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta per den 30 september, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 99 658 168. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Ägarförteckning per 2010-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	5 532 396	38 138 532	43 670 928	43,0	55,3
Arvid Svensson Invest AB	1 943 928	15 828 360	17 772 288	17,5	20,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	12 258 900	12 258 900	12,1	7,3
Andra AP-fonden	—	5 124 100	5 124 100	5,1	3,0
Swedbank Robur fonder	—	3 775 656	3 775 656	3,7	2,2
Rasjö, Staffan	—	1 719 312	1 719 312	1,7	1,0
Kjellberg, Göran	—	1 200 000	1 200 000	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 083 348	1 083 348	1,1	0,6
Livförsäkrings AB Skandia	4 932	950 000	954 932	0,9	0,6
Handelsbanken fonder inkl XACT	0	877 584	877 584	0,9	0,5
Övriga	5 032	11 216 088	11 221 120	10,9	6,8
Totalt utestående aktier	7 486 288	92 171 880	99 658 168	98,1	98,9
Återköpta egna aktier	—	1 906 400	1 906 400	1,9	1,1
Totalt registrerade aktier	7 486 288	94 078 280	101 564 568	100,0	100,0

Utveckling eget kapital och aktiekurs

Kr/aktie



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 ¹⁾

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 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 14.00 den 4 november 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

Bokslutskommuniké 2010	24 feb 2011
Årsredovisning	april 2011
Årsstämma	6 maj 2011
Delårsrapport januari-mars 2011	6 maj 2011
Delårsrapport januari-juni 2011	26 augusti 2011
Delårsrapport januari-september 2011	8 november 2011

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