

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2010

- Förvaltningsresultat före skatt ökade till 195 Mkr (117) motsvarande 1,96 kr per aktie (1,86)
- Hyresintäkterna uppgick till 637 Mkr (329)
- Resultat efter skatt uppgick till 473 Mkr (94), motsvarande 4,75 kr per aktie (1,49)
- Eget kapital uppgick till 38,03 kr per aktie (30,93)

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 juni 2010 ett värde om 13,6 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

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 637 Mkr (329).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 249 Mkr (94).

Förvaltningsresultat

Fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet. Resultatet ökade med 78 Mkr till 195 Mkr (117), vilket motsvarar 1,96 kr per aktie (1,86).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 13 641 Mkr (7 051). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade

värdeförändringar med 390 Mkr (–4) och realiserade värdeförändringar med 12 Mkr (10). Den genomsnittliga direktavkastningen uppgick till 6,6 procent.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till 65 Mkr (–), varav 19 Mkr är realiserade.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med –39 Mkr (–28).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 473 Mkr (94), vilket motsvarar 4,75 kr per aktie (1,49).

	2010 jan–juni	2009 jan–juni	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hysesintäkter, Mkr	637	329	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	195	117	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	402	6	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	–39	–28	–23	–333	7	–
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	65	–	–	–	–	–
Resultat efter skatt, Mkr	473	94	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	13 641	7 051	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per aktie						
Resultat efter skatt, kr	4,75	1,49	3,29	–6,06	12,10	7,03
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,96	1,86	4,19	2,72	2,76	2,56
Fastigheter verkligt värde, kr	136	112	127	113	104	108
Eget kapital, kr	38,03	30,93	33,29	29,43	35,23	23,13
Börskurs per bokslutsdag, kr	24,70	13,50	18,75	10,50	20,00	25,50

VD har ordet

Balder har femårsjubileum

Tiden går fort och det är nu fem år sedan Balder bildades. Följaktligen är denna rapport den tjugonde delårsrapporten som Balder har avlämnat. Vid starten sa vi att kommersiella fastigheter är vår primära marknad men det utesluter inte köp av bostadsfastigheter om möjligheten till en bra affär uppstår. I vår första rapport uttrycktes också att vi skall växa och utvecklas under de närmaste åren. Vid bildandet av Balder fanns det fastigheter till ett värde av strax över två miljarder kronor och ett eget kapital om 587 Mkr, vilket motsvarade 10,60 kr per aktie. Idag fem år sedan uppgår det egna kapitalet till 3 790 Mkr motsvarande 38,03 kr per aktie.

En resumé visar att under 2006 fortsatte förvärven i rask takt och vid årsskiftet ägde Balder fastigheter till ett värde av cirka sju miljarder kronor. Förvärven fortsatte under 2007 och uppgick till cirka 750 Mkr men även en större försäljning skedde under året. Balders industrifastigheter såldes under hösten 2007 till Corem Property Group AB och likviden utgjordes delvis av aktier i Corem, som börsintroducerades. Försäljningen innebar att koncernens fastighetsvärde minskade och i stället blev Balder en av huvudägarna i Corem. Även under 2008 fortsatte förvärven som under året uppgick till knappt 700 Mkr men den största händelsen under året var den finanskris som eskalerade efter sommaren med bland annat minskade fastighetsvärden och finansieringsmöjligheter som försvann. Vid årsskiftet uppgick Balders fastighetsvärde till drygt sju miljarder kronor. Hela 2009 gick i finanskrisens tecken när det gällde fastighetstransaktioner och finansieringsmöjligheter, hela branschens förvaltningsresultat nådde emellertid rekordnivåer, beroende på den låga räntenivå som etablerades under året. Trots finanskris genomförde Balder under året ett offentligt uppköpserbud till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB som medförde att koncernens fastighetsvärde ökade med drygt 5,5 miljarder kronor och koncernens egna kapital ökade med 1,2 miljarder kronor och bolagets förvaltningsresultat blev det bästa någonsin. Även framgent kommer vi lägga stor vikt vid att öka förvaltningsresultatet.

Soliditeten har varierat mellan 18 procent och 30 procent och ligger i dagsläget på 26 procent. Vi kommer under de närmaste åren sträva efter en successivt höjd soliditet.

Det totala resultatet avspeglas i utvecklingen av det egna kapitalet och självklart är målsättningen en ansenlig ökning av eget kapital per aktie över tiden.

Första halvåret 2010

Det känns som om fastighetsmarknaden nu har stabiliserats och vissa delmarknader noterar till och med värdemässiga all time high, även om det fortfarande finns orosmoln på den finansiella himlen, främst i form av snabbt växande

statsskulder i några av länderna inom EU. Antalet fastighetstransaktioner har ökat kraftigt beroende på att tillgången på kapital har ökat och det är god efterfrågan på lokaler och lägenheter samt ökad vilja från marknadens parter att göra affärer igen.

Balder visar ett bra förvaltningsresultat för första halvåret trots att perioden har påverkats av en onormalt kall och snörik vinter samt efterdyningar till denna i form av ökat underhåll förorsakat av onormalt många skador efter vintern. Vi bedömer att kostnader direkt eller indirekt beroende av den snörika och kalla vintern uppgår till minst 25 Mkr.

Den ekonomiska uthyrningsgraden är oförändrad tack vare en stabil uthyrningsmarknad men också tack vare en fortsatt mycket god insats av vår förvaltningsorganisation. En bra intäktsnivå tillsammans med låga marknadsräntor har resulterat i ett bra förvaltningsresultat. Bättre driftsöverskott och en stabilare fastighetsmarknad har medfört att vårt fastighetsbestånd uppvisar positiva värdeförändringar om 402 Mkr. Jämfört med föregående kvartal är den genomsnittliga direktavkastningen oförändrad och uppgår till 6,6 procent.

Vårt arbete med att koncentrera fastighetsbeståndet fortsätter. Vi har sålt fastigheter på orter där vi är små aktörer och köpt där vi redan är representerade. Under kvartal två har vi förvärvat två centrala kommersiella fastigheter i Göteborg och ytterligare tre i Helsingborg och Malmö. I början av tredje kvartalet förvärvades Palacehuset i Göteborg som är en av de mest kända fastigheterna i Göteborg och som dessutom har en god framtida potential.

Ambitionen är att under resten av året fortsätta med att koncentrera vårt fastighetsbestånd genom ytterligare försäljningar och förvärv. Försäljning av Coremaktier tillsammans med det starka kassaflödet från verksamheten har medfört att Balder har finansiella resurser att genomföra omstruktureringar i vårt bestånd. Vid månadsskiftet juni/juli uppgick vår tillgängliga likviditet, det vill säga likvida medel, outnyttjade checkkrediter och våra finansiella placeringar, till 496 Mkr.

Året började bra, trots vinterns besvärigheter, och har fortsatt på samma sätt under andra kvartalet. Vi har en bra organisation, en fastighetsmarknad som ser ut att ha stabiliserats och goda finansieringsmöjligheter, vilket är de parametrar som vi behöver för att ha bra möjligheter att förvalta våra fastigheter på ett bra sätt och göra nya affärer. Det är min förhoppning att resten av 2010 blir lika framgångsrikt som det har varit hittills.

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 fastighetsförvärv 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 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 juni	2010 31 mars	2009 31 dec	2009 30 sept
Hyresintäkter	1 335	1 265	1 263	1 268
Fastighetskostnader	-420	-392	-382	-391
Driftsöverskott	915	873	881	877
Förvaltnings- och administrationskostnader	-100	-93	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	15	15	58	69
Rörelseresultat	830	795	846	853
Finansnetto	-365	-313	-343	-361
Förvaltningsresultat	465	482	503	492
Skatt	-122	-127	-132	-129
Resultat efter skatt	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	4,68	4,85	5,04	4,93
---	------	------	------	------

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 78 Mkr och uppgick till 195 Mkr (117), vilket motsvarar 1,96 kr per aktie (1,86). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 9 Mkr (37). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 473 Mkr (94), motsvarande 4,75 kr per aktie (1,49). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 402 Mkr (6), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 65 Mkr (—), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –39 Mkr (–28) samt resultat från andelar i intressebolag om 6 Mkr (50).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 637 Mkr (329). Ökningen beror främst på att fastighetsbeståndet har ökat. Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 426 Mkr (696). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 062 kr/kvm (1 313). Minskningen av hyresnivån, kr/kvm, beror på fastighetsbeståndets förändring genom ökning av andelen bostäder. Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 94 procent (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 30 juni uppgick till 91 Mkr (38) på årsbasis. Ökningen av hyresvärdet för outhyrda ytor jämfört med föregående år beror på fastighetsbeståndets förändring.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 249 Mkr (94) 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 65 procent till 388 Mkr (235), vilket innebar en överskottsgrad på 61 procent (71). 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 juni genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 390 Mkr (–4) och är ett resultat av högre driftnetton och en stabilare fastighetsmarknad. Den

genomsnittliga direktavkastningen per den 30 juni är oförändrad jämfört med första kvartalet och uppgick till 6,6 procent.

Balder har under andra kvartalet låtit CB Richard Ellis externvärdera 7 procent av den totala fastighetsportföljen. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med 0,8 procent.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Består huvudsakligen av värdeförändring avseende Coremaktierna, som numera är klassificerade som finansiella placeringar. Värdeförändringarna uppgick till 65 Mkr (—), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 19 Mkr (—).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 50 Mkr (21). 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 till 14,1 procent. 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 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 6 Mkr (50) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 9 Mkr (37). Resultatförsämringen beror på att föregående år ingick Corem med 45 Mkr i resultat från intressebolag respektive 29 Mkr i intressebolagens förvaltningsresultat.

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –152 Mkr (–133) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –39 Mkr (–28). 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 3,7 procent inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om 0 Mkr (0) och en uppskjuten skattekostnad om 148 Mkr (14). 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 2 087 Mkr (1 157) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till -1 013 Mkr (-443). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 282 Mkr (188).

Andra kvartalet 2010

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2010 ökade med 45 Mkr och uppgick till 107 Mkr (62), vilket motsvarar 1,07 kr per aktie (0,98). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 5 Mkr (16). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Hyresintäkterna uppgick till 319 Mkr (167) och fastighetskostnaderna till 108 Mkr (43), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 70 procent och ger ett driftöverskott för andra kvartalet med 211 Mkr (124). Överskottgraden uppgick till 66 procent (74). Minskningen beror på att andelen bostäder har ökat kraftigt tack vare förvärvet av Din Bostad.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 161 Mkr (121), motsvarande 1,61 kr per aktie (1,93). Resultatförbättringen beror främst på ökat driftöverskott samt att positiva värdeförändringar avseende fastigheter har balanserat ökningen av finansnettot och negativa värdeförändringar avseende räntederivat jämfört med föregående år.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 148 Mkr (6), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -20 Mkr (-), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -6 Mkr (40) samt resultat från andelar i intressebolag om 4 Mkr (53).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 184 Mkr (79). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 497 Mkr (-56). Periodens förvärv av fastigheter 665 Mkr (17), finansiella placeringar 76 Mkr (-) och investering i befintliga fastigheter och vindkraftverk 123 Mkr (9) har finansierats genom dels kassaflödet från den löpande verksamheten 155 Mkr (57), dels genom fastighetsförsäljningar 185 Mkr (72), dels försäljningar av finansiella placeringar 183 Mkr (10) samt dels en nettoupplåning om 320 Mkr (-114).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -21 Mkr (-1). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 496 Mkr (127).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 190 personer (59), varav 60 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 10 Mkr, vilket har återförts mot den omstrukturingsreserv som ingick vid förvärvet.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-juni till 29 Mkr (25).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 147 Mkr (-26). Resultatet har påverkats av realiserade vinster vid försäljning av aktier, huvudsakligen i Corem Property Group samt orealiserade värdeförändringar i finansiella placeringar och räntederivat. De orealiserade värdeförändringarna i finansiella placeringar avser främst aktierna i Corem som uppstod i samband med omklassificeringen från aktier i intressebolag till finansiella placeringar. Totalt uppgick värdeförändringar avseende finansiella placeringar till 130 Mkr (-) samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -9 Mkr (-28).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 439 fastigheter (118) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 342 000 kvm (544 000) till ett värde om 13 641 Mkr (7 051), varav 46 Mkr (47) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde den 30 juni uppgick till 1 426 Mkr (696).

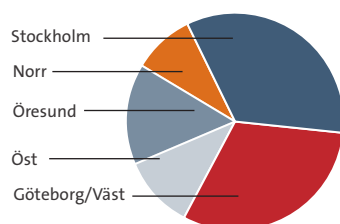
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2010-06-30 ¹⁾

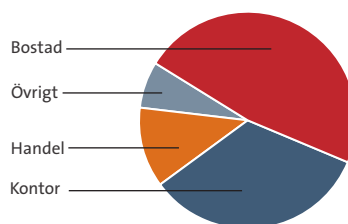
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	53	368 327	460	1 249	425	92	4 619	34
Göteborg/Väst	179	436 288	449	1 030	420	94	4 272	31
Öresund	53	173 313	203	1 173	195	96	2 021	15
Öst	68	204 345	173	848	164	94	1 546	11
Norr	86	159 544	140	874	132	94	1 181	9
Totalt	439	1 341 817	1 426	1 062	1 335	94	13 641	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	315	788 191	706	896	677	96	6 490	48
Kontor	62	343 941	471	1 368	421	90	4 589	34
Handel	33	119 158	157	1 317	150	95	1 619	12
Övrigt	29	90 527	92	1 013	87	95	941	7
Totalt	439	1 341 817	1 426	1 062	1 335	94	13 641	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 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 6,6 procent, vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet.

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 439 fastigheter uppgick den 30 juni till 13 641 Mkr. Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 390 Mkr.

Ökningen är främst en effekt av högre driftsnetto till följd av bland annat positiva slutförhandlingar i bostadsbeståndet men också beroende på en stabilare fastighetsmarknad.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 755 Mkr (26) investerats varav 665 Mkr (17) avser förvärv och 90 Mkr (9) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 10 fastigheter (6) sålts för 185 Mkr (56). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

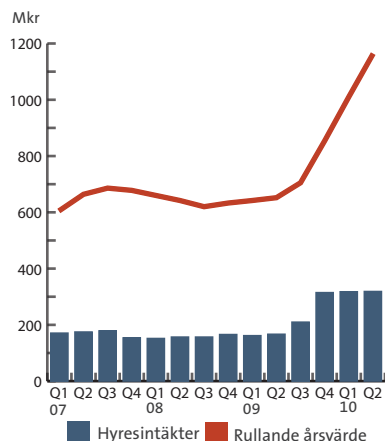
	2010		2009	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	12 669	419	7 086	122
Investeringar i befintliga fastigheter	90	—	9	—
Förvärv	665	30	17	2
Försäljningar	-185	-10	-56	-6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	402	—	-4	—
Fastighetsbestånd 30 juni	13 641	439	7 051	118

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
Totalt	30				92 215
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
Totalt	10				16 320

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.



Balders 10 största kontrakt svarar för 5,2 procent av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 3,1 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 1,2 procent av de totala hyresintäkterna.

Balders 10 största kunder

per 2010-06-30

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

Hyreskontraktsstruktur 2010-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2010	243	13	54	4
2011	568	31	161	12
2012	424	23	146	11
2013	393	22	164	12
2014–	182	10	159	12
Summa	1 810	100	685	51
Bostad ¹⁾	9 938	—	613	46
P-plats ¹⁾	3 000	—	9	1
Garage ¹⁾	2 901	—	29	2
Summa	17 649	—	1 335	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 juni till 3 790 Mkr (1 948), motsvarande 38,03 kr per aktie (30,93). Soliditeten uppgick till 26,0 procent (24,5).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni till 9 845 Mkr (5 401) motsvarande en belåningsgrad om 69,8 procent (71,1). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 30 juni till 4,7 år (5,4) och räntebindningstiden till 2,6 år (1,8). Den genomsnittliga räntan uppgick till 3,7 procent (3,8) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen.

Balder har under andra kvartalet valt att räntesäkra cirka 2 000 Mkr, vilket medfört att den genomsnittliga räntebindningstiden förlängts med 0,5 år. Efter räntesäkringarna löper 77 procent av Balders skulder 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 –39 Mkr (–28). Undervärdet på derivat, 464 Mkr (355), 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 27 Mkr.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 496 Mkr (127).

Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet	25,0	26,0
Räntetäckningsgrad, %	1,5	2,3
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		17,7

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 2,5 procent per 2010-06-30.

Ränteförfallostruktur per 2010-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	3 044	2,1	30,9
1–2 år	60	4,5	0,6
2–3 år	3 093	4,8	31,4
3–4 år	1 360	4,3	13,8
4–5 år	1 266	3,0	12,9
> 5 år	1 022	4,5	10,4
Summa	9 845	3,7	100,0

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har i tre olika transaktioner tecknat avtal om försäljning av tre bostadsfastigheter med en total uthyrningsbar yta om 9 000 kvm till ett försäljningsvärde om 54 Mkr, vilket är i nivå med redovisat värde. Frånträde sker under tredje kvartalet.

Balder har i två olika transaktioner under tredje kvartalet förvärvat dels "Palacehuset" i Göteborg samt dels en handelsfastighet i Köpenhamnsområdet. Fastigheterna har i affärerna åsatts ett värde om 280 Mkr och har en total uthyrningsbar yta om 9 400 kvm. Tillträde sker under kvartal tre och fyra.

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 driftöverskott 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 orealiserade värdeförändringar derivat. I koncernens rapport över finansiell ställning redovisades tidigare långfristiga och kortfristiga skulder. Nu redovisas skulderna som räntebärande 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 moderbolaget 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 trätt i kraft har ingen väsentlig betydelse för Balder.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg, 18 augusti 2010

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2010 april–juni	2009 april–juni	2010 jan–juni	2009 jan–juni	2009/2010 juli–juni	2009 jan–dec
Hysesintäkter	319	167	637	329	1 162	854
Fastighetskostnader	–108	–43	–249	–94	–416	–261
Driftsöverskott	211	124	388	235	746	593
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	12	10	12	10	23	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	136	–4	390	–4	378	–16
Värdeförändringar finansiella placeringar	–20	—	65	—	65	—
Förvaltnings- och administrationskostnader	–24	–11	–50	–21	–92	–63
Andel i resultat från intressebolag	4	53	6	50	37	80
Rörelseresultat	319	172	812	269	1 157	615
Finansnetto	–85	–68	–152	–133	–306	–287
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–6	40	–39	–28	–34	–23
Resultat före skatt	228	144	621	108	817	304
Aktuell skatt	0	0	0	0	0	0
Uppskjuten skatt	–67	–23	–148	–14	–190	–56
Periodens/årets resultat	161	121	473	94	627	248
Övrigt totalresultat						
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	—	—	–2	–2
Periodens/årets totalresultat	161	121	473	94	625	246
Periodens/årets resultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	161	121	473	94	627	248
Minoritetsintresse	0	—	0	—	0	0
	161	121	473	94	627	248
Periodens/årets totalresultat hänförligt till						
Moderbolagets aktieägare	161	121	473	94	625	246
Minoritetsintresse	0	—	0	—	0	0
	161	121	473	94	625	246
Förvaltningsresultat före skatt	107	62	195	117	393	315
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	1,07	0,98	1,96	1,86	4,20	4,19
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,61	1,93	4,75	1,49	6,71	3,29

Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2010 30 juni	2009 30 juni	2009 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13 595	7 004	12 596
Förvaltningsfastigheter till försäljning	—	—	27
Rörelsefastigheter	46	47	46
Övriga materiella anläggningstillgångar	32	3	18
Andelar i intressebolag	150	567	512
Uppskjuten skattefordran	282	188	430
Kortfristiga fordringar	166	125	147
Finansiella placeringar	346	—	—
Likvida medel	2	0	24
Summa tillgångar	14 619	7 934	13 800
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 790	1 948	3 317
Minoritetsintresse	4	—	5
Räntebärande skulder ¹⁾	9 845	5 401	9 528
Derivat	464	355	426
Övriga skulder	515	230	524
Summa eget kapital och skulder	14 619	7 934	13 800
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	9 516	5 012	9 269

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2010 jan–juni	2009 jan–juni	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	473	94	246
Utgående eget kapital	3 790	1 948	3 317

1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

2) Emissionskostnader ingår med 8 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2010 april–juni	2009 april–juni	2010 jan–juni	2009 jan–juni	2009 jan–dec
Driftsöverskott	211	124	388	235	593
Förvaltnings- och administrationskostnader	–24	–11	–50	–21	–63
Återläggning av avskrivningar	1	1	3	1	4
Justeringspost	–2	—	–1	—	–3
Emissionskostnader	—	—	—	—	–8
Betalt finansnetto	–87	–73	–156	–137	–293
Betald skatt	0	0	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	99	41	184	79	230
Förändring rörelsefordringar	–11	1	–19	1	–1
Förändring rörelseskulder	–40	–39	–9	–23	–52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48	4	155	57	177
Förvärv av fastigheter	–665	–17	–665	–17	–17
Förvärv av Din Bostad, likviditet	—	—	—	—	116
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1	—	–16	—	–11
Förvärv av finansiella placeringar	–10	—	–76	—	—
Investering i befristade fastigheter	–49	–2	–90	–9	–54
Förvärv av minoritetsandel	–1	—	–1	—	—
Försäljning av fastigheter	159	72	185	72	158
Försäljning av finansiella placeringar	25	—	183	—	—
Försäljning av aktier i intressebolag	—	10	—	10	88
Utdelning aktier i intressebolag	—	—	—	—	10
Förvärv av aktier i intressebolag	—	—	–17	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–543	63	–497	56	291
Upptagna lån	542	11	560	11	11
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningkredit	–50	–78	–240	–125	–455
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	492	–67	320	–114	–444
Periodens/årets kassaflöde	–2	0	–21	–1	23
Likvida medel vid periodens/årets början	4	0	24	1	1
Likvida medel vid periodens/årets slut	2	0	2	0	24
Outnyttjad checkräkningkredit	148	127	148	127	153

Segmentsinformation

Mkr	2010 april-juni	2009 april-juni	2010 jan-juni	2009 jan-juni	2009/2010 juli-juni	2009 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	101	74	209	146	391	328
Göteborg/Väst	113	71	223	141	410	329
Öst	41	—	81	—	135	54
Öresund	31	22	60	42	115	97
Norr	33	—	65	—	111	47
Totalt	319	167	637	329	1 162	854
Driftsöverskott						
Stockholm	70	57	134	105	259	230
Göteborg/Väst	77	50	140	97	268	225
Öst	23	—	40	—	76	36
Öresund	24	18	44	33	87	76
Norr	18	—	30	—	56	26
Totalt	211	124	388	235	746	593

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 388 Mkr (235) och resultat före skatt 621 Mkr (108) består av värdeförändringar fastigheter 402 Mkr (6), värdeförändringar finansiella placeringar 65 Mkr (—), förvaltnings- och administrationskostnader –50 Mkr (–21), andel i resultat från intressebolag 6 Mkr (50), finansnetto –152 Mkr (–133) samt värdeförändringar derivat –39 Mkr (–28).

Nyckeltal

Mkr	2010 april-juni	2009 april-juni	2010 jan-juni	2009 jan-juni	2009/2010 juli-juni	2009 jan-dec
Aktierelaterade¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	99 658	62 972	99 658	62 972	93 510	75 268
Resultat efter skatt, kr	1,61	1,93	4,75	1,49	6,71	3,29
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,80	1,07	1,67	1,73	3,45	3,51
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,07	0,98	1,96	1,86	4,20	4,19
Driftsöverskott, kr	2,12	1,98	3,90	3,73	7,98	7,88
Utestående antal aktier, tusental	99 658	62 972	99 658	62 972	99 658	99 658
Fastigheter verkligt värde, kr	136	112	136	112	136	127
Eget kapital, kr	38,03	30,93	38,03	30,93	38,03	33,29
Börskurs per bokslutsdagen, kr	24,70	13,50	24,70	13,50	24,70	18,75

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

Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm			1 062	1 313	1 062	1 072
Hysesintäkter helår, kr/kvm			995	1 241	995	1 002
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94	95	94	94
Överskottsgrad, %			61	71	64	69
Verkligt värde, kr/kvm			10 166	12 954	10 166	10 053
Antal fastigheter			439	118	439	419
Uthyrningsbar yta, tkvm			1 342	544	1 342	1 260

Finansiella						
Avkastning eget kapital, %			17,7	10,2	21,9	9,6
Avkastning totalt kapital, %			7,9	6,2	10,0	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr			2,3	1,9	2,3	2,1
Soliditet, %			26,0	24,5	26,0	24,1
Skuldsättningsgrad, ggr			2,6	2,8	2,6	2,9
Belåningsgrad fastigheter, %			69,8	71,1	69,8	73,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr			195	117	393	315

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2010 april–juni	2009 april–juni	2010 jan–juni	2009 jan–juni	2009 jan–dec
Nettoomsättning	16	13	29	25	51
Administrationskostnader	–20	–13	–39	–26	–50
Värdeförändring finansiella placeringar	–20	—	130	—	—
Rörelseresultat	–24	–1	120	–1	1
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	11	–11	37	–6	14
Värdeförändringar derivat, orealiserade	8	40	–9	–28	–26
Resultat före skatt	–5	29	149	–35	–11
Uppskjuten skatt	–1	–8	–3	9	5
Periodens/årets resultat	–5	21	147	–26	–7

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2010 30 juni	2009 30 juni	2009 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	27	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	2 176	1 884	2 486
Fordringar på koncernbolag	3 938	3 969	3 896
Kortfristiga fordringar	23	11	6
Finansiella placeringar	346	—	—
Kassa och bank	1	0	18
Summa tillgångar	6 511	5 867	6 409
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 734	1 953	2 586
Räntebärande skulder	2 907	3 159	2 968
Skulder till koncernbolag	490	346	462
Derivat	231	355	222
Övriga skulder	149	54	170
Summa eget kapital och skulder	6 511	5 867	6 409

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under första halvåret omsattes totalt 13 640 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 110 000 aktier per dag. Den 30 juni var Balders börsvärde uppgick till 2 462 Mkr (850). Antalet aktieägare uppgick den 30 juni till 3 055 (1 746). 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 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 25 391 142 kronor fördelat på 101 564 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,25 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 juni, 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 2010-06-30

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	—	9 991 244	9 991 244	9,8	5,9
Andra AP-fonden	—	5 224 100	5 224 100	5,1	3,1
Swedbank Robur fonder	—	3 800 656	3 800 656	3,7	2,3
Magni Invest AB	—	1 952 800	1 952 800	1,9	1,2
Rasjö, Staffan	—	1 719 312	1 719 312	1,7	1,0
Försäkrings AB Avanza Pension	—	1 363 512	1 363 512	1,3	0,8
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
Övriga	5 032	10 920 016	10 925 048	10,9	6,5
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

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
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	0,25	—	25 391 142
30	juni	2010		—	101 564 568	99 658 168	0,25	—	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 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 18 augusti 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 pressreaser.

Kalendarium

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