

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2011

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 209 Mkr (195) motsvarande 1,32 kr per stamaktie (1,31)
- Hyresintäkterna uppgick till 732 Mkr (637)
- Resultatet efter skatt uppgick till 453 Mkr (473), motsvarande 2,87 kr per stamaktie (3,17)
- Eget kapital uppgick till 33,58 kr per stamaktie (25,36)
- Förvaltningsresultatet före skatt för kvartal två 2011 ökade med 16 Mkr till 123 Mkr (107)

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 2011 ett värde om 15,9 Mdkr (13,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Katthavet 8, Stockholm



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 732 Mkr (637).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 Mkr (249).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 209 Mkr (195), vilket motsvarar 1,32 kr per aktie (1,31).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 15 894 Mkr (13 641). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade

värdeförändringar med 378 Mkr (390) och realiserade värdeförändringar med 10 Mkr (12). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,3 procent (6,6), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till –2 Mkr (65), varav 3 Mkr (19) är realiserade.

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med 20 Mkr (–39).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 453 Mkr (473), vilket motsvarar 2,87 kr per aktie (3,17).

	2011 jan–juni	2010 jan–juni	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hysesintäkter, Mkr	732	637	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	209	195	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	388	402	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	20	–39	148	–23	–333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	–2	65	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	453	473	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	15 894	13 641	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie							
Resultat efter skatt, kr	2,87	3,17	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,32	1,31	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Fastigheter redovisat värde, kr	99,63	91,25	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	33,58	25,36	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Börskurs per bokslutsdag, kr	31,70	16,47	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Nyemission

Under juni genomförde vi en lyckad emission av preferensaktier som övertecknades. Emissionen uppgick till 1 miljard kronor och medförde att antalet aktieägare i Balder ökade ytterligare. Antalet aktieägare har under andra kvartalet ökat med drygt 1 400, för att nu uppgå till cirka 7 300 aktieägare, vilket är oerhört glädjande! Som jämförelse hade vi för tre år sedan cirka 1 800 aktieägare.

Halvårsresultatet tillsammans med emissionen medförde att vår soliditet uppgick till drygt 37 procent vid halvårsskiftet, vilket känns stabilt att ha, för något har faktiskt hänt i världsekonomin under sommaren. Den turbulens som har uppstått på världens börser har avtagit något, men det är alldeles för tidigt att se om och vad effekten blir på medellång sikt. Vår starka balansräkning gör att vi kan vara aktiva när goda affärer yppar sig som en följd av den oro som just nu präglar världens börser.

Förvaltningsresultat

Vårt förvaltningsresultat har fortsatt att utvecklas väl jämfört med föregående år, trots en betydligt högre räntenivå. För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna och driftsnettot ökat under perioden och gjorda förvärv har haft en god påverkan på vårt resultat. Intäktsnivån är stabil och vi har god kontroll på fastighetskostnaderna. Vårt driftsöverskott har en fortsatt bra ökningstakt jämfört med föregående år, drygt 20 procent, till stor del beroende av förvärvade fastigheter men också tack vare en effektiv organisation. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra kontorslokaler med en positiv hyresnivåutveckling.

Värdeförändringar

Under andra kvartalet har den långa räntenivån sjunkit något, vilket innebär att vi har en negativ värdeförändring på våra derivat för andra kvartalet men fortfarande en positiv värdeförändring första halvåret. Vårt fastighetsbestånd fortsätter att visa på en god värdetillväxt och uppvisar positiva värdeförändringar om 378 Mkr med oförändrat genomsnittligt direktavkastningskrav, 6,3 procent, jämfört med årsskiftet.

Fastighetstransaktioner

Transaktionstempot på marknaden har varit fortsatt högt under andra kvartalet. Det har gjorts många affärer och värdemässigt är det en ökning jämfört med föregående år. Balder har under andra kvartalet förvärvat den fastighet som Berns Salonger och Hotell har sin verksamhet i. Det är ett förvärv som vi är stolta över att ha lyckats genomföra. Det är en fastighet som har en anrik historia och ett oerhört bra läge och potential. Vi har visserligen bara gjort detta förvärv under kvartalet men ytterligare förvärv har skett under sommaren.

Collector

Balder har den 1 juli avtalat om att förvärva 35 procent av aktierna i Collector AB. Affären är villkorad av Finansinspektionens godkännande. Om affären godkänns blir Balder den största ägaren.

Collector är ett framgångsrikt och organiskt snabbväxande finansbolag. Bolaget har sitt huvudkontor i Göteborg och bedriver verksamhet förutom i Sverige i resterande Norden, Tyskland, Österrike och Holland. Bolaget har en mycket god lönsamhet och bedrivs i en entreprenörsanda med stort engagemang av bolagets medarbetare.

Det skall bli spännande att följa bolagets tillväxt och resultatutveckling de närmaste åren. Jag är övertygad om att förvärvet kommer att ge en mycket god avkastning för Balder.

So far, so good! Hur fastighetsmarknaden kommer att påverkas resten av året av den finansiella oro, som just nu råder globalt, är omöjligt att förutspå. Det jag däremot kan konstatera är att Balder aldrig har varit så väl rustat för att möta framtiden. Vi har en stabil balansräkning, en god efterfrågan och en bra hyresnivå på våra kontorslokaler och bostäder. Oavsett om det blir fortsatt finansiell oro på världens marknader eller om allt kommer att normaliseras, kommer Balder att ha goda förutsättningar att agera på ett offensivt sätt när möjligheterna uppstår.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabell nedan presenterar Balder sin 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 fastighetsförvärv 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.

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	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec
Hyresintäkter	1 450	1 405	1 405	1 345	1 335	1 265	1 263
Fastighetskostnader	-445	-430	-430	-420	-420	-392	-382
Driftsöverskott	1 005	975	975	925	915	873	881
Förvaltnings- och administrationskostnader	-100	-105	-105	-100	-100	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	85	30	20	20	15	15	58
Rörelseresultat	990	900	890	845	830	795	846
Finansnetto	-410	-425	-440	-395	-365	-313	-343
Förvaltningsresultat	580	475	450	450	465	482	503
Skatt	-153	-125	-118	-118	-122	-127	-132
Resultat efter skatt	427	350	332	332	343	355	371
Resultat efter skatt hänförligt till							
Stamaktieägare	347	350	332	332	343	355	371
Preferensaktieägare	80	—	—	—	—	—	—
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,13	2,98	3,01	3,01	3,11	3,22	3,37

Förvärv gjorda under juli ingår i tabellen ovan.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 209 Mkr (195), vilket motsvarar 1,32 kr per aktie (1,31). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 11 Mkr (9).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 453 Mkr (473), motsvarande 2,87 kr per stamaktie (3,17). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 388 Mkr (402), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med –2 Mkr (65), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 20 Mkr (–39) samt resultat från andelar i intressebolag om 9 Mkr (6).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 732 Mkr (637). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 537 Mkr (1 426). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 129 kr/kvm (1 062).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 30 juni uppgick till 95 Mkr (91) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 253 Mkr (249) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 23 procent till 479 Mkr (388), vilket innebar en överskottsgrad om 65 procent (61).

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 378 Mkr (390). Realiserade värdeförändringar uppgår till 10 Mkr (12).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 378 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende främst på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Bolagets börsportfölj, vilken huvudsakligen består av preferensaktier i Corem, värderas till marknadsvärde vid varje kvartalsslut. Värdeförändringen under perioden uppgick till –2 Mkr (65), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 3 Mkr (19).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 52 Mkr (50).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har tre fastighetsägande intressebolag. Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden till 9 Mkr (6) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 11 Mkr (9), se även sidan 10.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –229 Mkr (–152) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 20 Mkr (–39). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har stigit. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,0 procent (3,7) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skatt om –5 Mkr (0) och en uppskjuten skatt om –148 Mkr (–148).

Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall tack vare 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 2 015 Mkr (2 087) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till –2 524 Mkr (–1 013). Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 134 Mkr (–282).

Andra kvartalet 2011

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2011 ökade med 16 Mkr och uppgick till 123 Mkr (107), vilket motsvarar 0,77 kr per aktie (0,72). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 8 Mkr (5). Hyresintäkterna uppgick till 355 Mkr (319) och fastighetskostnaderna till 103 Mkr (108), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 20 procent och ger ett driftsöverskott för andra kvartalet med 253 Mkr (211). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (66).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 187 Mkr (161), motsvarande 1,17 kr per aktie (1,08). Resultatförbättringen beror främst på ökat driftsöverskott samt positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 231 Mkr (148), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 2 Mkr (–20), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –103 Mkr (–6) samt resultat från andelar i intressebolag om 6 Mkr (4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 189 Mkr (184). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 252 Mkr (497).

Periodens förvärv av fastigheter 2 705 Mkr (665), finansiella placeringar 12 Mkr (76) och investeringar i befintliga fastigheter, intressebolag och vindkraftverk 218 Mkr (123) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 186 Mkr (155), genom fastighetsförsäljningar 1 681 Mkr (185), försäljningar av finansiella placeringar 2 Mkr (183), en nyemission om 1 251 Mkr (–) samt en netto-upplåning om –77 Mkr (320).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 108 Mkr (–22). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 718 Mkr (496).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 204 personer (190), varav 66 kvinnor (60). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 11 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 38 Mkr (29).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 132 Mkr (147). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag om 135 Mkr (–). Värdeförändringar avseende finansiella placeringar samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –10 Mkr (121).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 429 fastigheter (439) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 361 000 kvm (1 342 000) till ett värde om 15 894 Mkr (13 641). Balders totala hyresvärde den 30 juni uppgick till 1 537 Mkr (1 426).

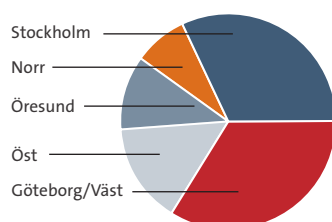
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2011-06-30 ¹⁾

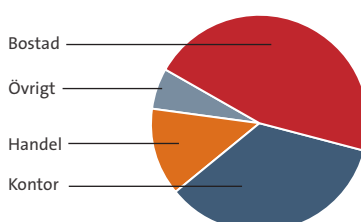
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	54	373 376	499	1 336	462	93	5 473	34
Göteborg/Väst	180	459 121	513	1 118	484	94	5 289	33
Öresund	53	175 733	213	1 212	201	94	2 278	14
Öst	58	197 582	172	872	163	94	1 608	10
Norr	84	154 707	139	898	132	95	1 247	8
Totalt	429	1 360 519	1 537	1 129	1 442	94	15 894	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	301	780 264	719	922	692	96	7 030	44
Kontor	63	355 015	510	1 438	459	90	5 363	34
Handel	32	130 826	211	1 610	202	96	2 528	16
Övrigt	33	94 414	96	1 019	89	93	974	6
Totalt	429	1 360 519	1 537	1 129	1 442	94	15 894	100

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda 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 direktavkastningskrav till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

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

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 429 fastigheter uppgick den 30 juni till 15 894 Mkr (13 641). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 378 Mkr (390). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 798 Mkr (755) investerats varav 2 705 Mkr (665) avser förvärv och 93 Mkr (90) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 38 fastigheter sålts (10) för 1 681 Mkr (185). Av de avyttrade fastigheterna avser 25 fastigheter Catenabeståndet som ingår i ett med PEAB hälftenägt bolag. Fastigheterna ingår numera som intressebolag.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	14 389	432	12 669	419
Investeringar i befintliga fastigheter	93	—	90	—
Förvärv	2 705	35	665	30
Försäljningar	-1 681	-38	-185	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	378	—	390	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	10	—	12	—
Fastighetsbestånd 30 juni	15 894	429	13 641	439

Fastighetstransaktioner 2011

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Stockrosen 3	Mölnadal	Kontor	6 082
Ett	1	Stockrosen 10	Mölnadal	Kontor	1 761
Ett	1	Stockrosen 6	Mölnadal	Kontor	2 015
Ett	1	Olskroken 10:5	Göteborg	Kontor	4 511
Ett	1	Olskroken 25:11	Göteborg	Övrigt	2 261
Ett	1	Inom Vallgraven 36:4	Göteborg	Kontor	16 730
Ett	1	Inom Vallgraven 33:7	Göteborg	Kontor	3 731
Ett	1	Inom Vallgraven 58:6	Göteborg	Handel	4 793
Ett	1	Ventrupparken 6	Köpenhamnsregionen	Handel	4 723
Ett	25	Catena		Handel	152 390
Två	1	Katthavet 8	Stockholm	Handel	8 022
Totalt	35				207 019
Avyttring					
Ett	1	Dygden 6	Nässjö	Bostad	614
Ett	1	Pan 1	Nässjö	Bostad	1 692
Ett	1	Åkerslätt 2	Nässjö	Bostad	1 002
Ett	1	Lilla Björn 10	Nässjö	Bostad	240
Ett	1	Älgen 7	Nässjö	Bostad	1 487
Ett	1	Täppan 22	Nässjö	Bostad	294
Ett	1	Sänket 9	Nässjö	Bostad	353
Ett	1	Sänket 6	Nässjö	Bostad	575
Ett	1	Nedre Skansen 1	Nässjö	Bostad	328
Ett	1	Lästen 2	Falkenberg	Handel	3 510
Ett	1	Plankan 12	Trollhättan	Kontor	479
Ett	1	Niten 6	Borås	Övrigt	4 058
Två	1	Kålltorp 43:7	Göteborg	Bostad	1 064
Två	25	Catena		Handel	152 390
Totalt	38				168 086

Intressebolag

Balder deläggde per den 30 juni intressebolagen 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. Akroterion och Tulia ägs, till 50 procent vardera, tillsammans med GE Real Estate Nordic AB respektive André Åkerlund AB.

Den 19 april överlät Balder 50 procent av aktierna i bolaget som innehar Catenabeståndet till Peab. Fastighetsbeståndet består av handelsfastigheter huvudsakligen belägna i Stockholm, Göteborg och Öresund och bolaget

utgör ytterligare ett intressebolag ägt till 50 procent från överlåtelsedagen.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av intressebolagens balansräkning och fastighetsbestånd.

Intressebolagens totala antal fastigheter uppgår till 40 fastigheter. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till 123 023 kvm med ett hyresvärde om 151 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2011-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	23	70 825	102	1 444	98	96	1 286	70
Göteborg	10	27 916	26	908	25	98	306	16
Öresund	7	24 282	23	945	23	98	257	14
Totalt	40	123 023	151	1 224	146	97	1 849	100

Fördelat per fastighetskategori

Kontor	13	44 051	77	1 745	74	95	1 000	54
Handel	27	78 972	74	933	72	98	849	46
Totalt	40	123 023	151	1 224	146	97	1 849	100

Balders andel av intressebolagens balansräkning

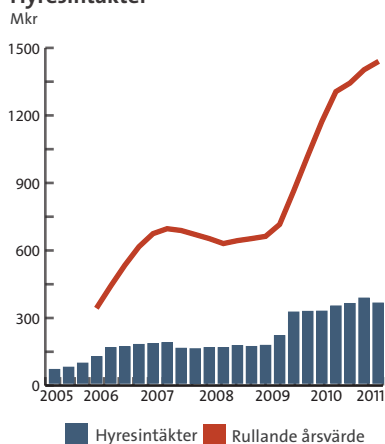
Mkr	2011 30 juni
Tillgångar	
Fastigheter	1 849
Fordringar och övrigt	19
Likvida medel	24
Summa tillgångar	1 893
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	539
Räntebärande skulder	1 267
Övriga skulder	87
Summa eget kapital och skulder	1 893

Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balder har en god 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 7,6 procent (5,2) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 8,9 år (3,1). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,9 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,2 procent (1,2) av de totala hyresintäkterna.

Hyresintäkter



Balders 10 största kunder

per 2011-06-30

- Domstolsverket
- G4S Cash Services
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Nordea Bank
- Proximion Fiber Systems
- Rasta Group
- Stureplansgruppen
- Veidekke Bostad
- Västra Götalands Läns Landsting

Hyreskontraktstruktur 2011-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2011	278	14	48	3
2012	538	28	156	11
2013	462	24	178	12
2014	413	22	179	12
2015–	229	12	224	16
Summa	1 920	100	785	54
Bostad ¹⁾	9 714		619	43
P-plats ¹⁾	3 025		9	1
Garage ¹⁾	3 023		29	2
Summa	17 682		1 442	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 30 juni till 6 358 Mkr (3 790) och soliditeten uppgick till 37,2 procent (26,0). Under juni månad emitterade Balder det nya aktieslaget preferensaktier, vilket medförde att det egna kapitalet ökade med 973 Mkr efter avdrag för emissionskostnader.

I januari genomfördes en riktad nyemission till inhemska och internationella institutionella investerare avseende 10 050 000 stamaktier av serie B till en kurs av 28,33 per aktie. Emissionen ökade det egna kapitalet med 278 Mkr efter transaktionskostnader.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 9 644 Mkr (9 516) motsvarande en belåningsgrad om 60,7 procent (69,8). Under juni månad startade Balder ett certifikatprogram om 1 000 Mkr med Swedbank och Danske Bank som dealers. Den utestående volymen per 30 juni var knappt 500 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolverande back-up faciliteter med innebörd att Balder kan utnyttja dessa om vi inte kan emittera under programmet.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 juni till 2,6 år (2,6) och kreditbindningstiden uppgick till 6,1 år (4,7). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,0 procent (3,7) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 30 juni löpte cirka 90 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 20 Mkr (-39). Undervärdet på derivat, 257 Mkr (464), 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 cirka 10 Mkr.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 718 Mkr (496).

Finansiella mål

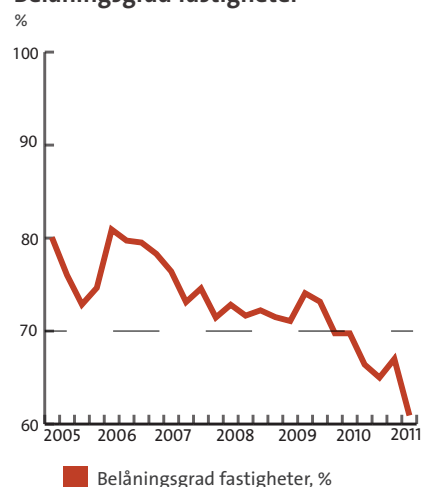
Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	37,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,9
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		11,0

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 3,00 procent per 2011-06-30.

Belåningsgrad fastigheter



Ränteförfallostruktur per 2011-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	1 284	3,5	13,1
1–2 år	5 037	4,1	51,3
2–3 år	1 500	4,0	15,3
3–4 år	1 000	3,1	10,2
4–5 år	500	3,4	5,1
> 5 år	500	5,6	5,1
Summa	9 821	4,0	100,0

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder har per den 1 juli avtalat om att förvärva 35 procent av aktierna i Collector AB. Förvärvet är villkorat av godkännande från Finansinspektionen. Balder kommer att tillträda aktierna efter det att Finansinspektionen har lämnat sitt godkännande. Förutsatt att transaktionen genomförs så blir Balder största ägare.

Collector är ett framgångsrikt och snabbväxande finansbolag som har sitt huvudkontor i Göteborg med verksamhet i hela Norden, Tyskland, Österrike och Holland. Collectors affärsidé är att erbjuda kreativa, kundanpassade och effektiva finansiella tjänster.

Under juli och augusti har, via två separata bolagsaffärer, förvärv skett av kontorsfastigheten Högsbo 1:1 i Göteborg och 50 procent av kontors- och handelsfastigheten Kvasten 8 i centrala Stockholm. Fastigheterna har tillsammans ett värde av 215 Mkr och ytan uppgår till cirka 17 000 kvm.

Närståendetransaktioner

Förutom de i årsredovisningen för 2010, not 28, har under året tillkommit sålda administrativa tjänster till Erik Selin Fastigheter AB. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2010 års årsredovisning, på sidorna 40–43. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrap-

port är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering, vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2010.

De förändringar av IFRS som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inte haft, och förväntas inte få, någon väsentlig inverkan på Balders finansiella rapporter.

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, 26 augusti 2011

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2011 april–juni	2010 april–juni	2011 jan–juni	2010 jan–juni	2010/2011 juli–juni	2010 jan–dec
Hysesintäkter	355	319	732	637	1 428	1 333
Fastighetskostnader	–103	–108	–253	–249	–458	–454
Driftsöverskott	253	211	479	388	970	880
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	9	12	10	12	17	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	222	136	378	390	1 016	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	2	–20	–2	65	23	90
Övriga intäkter/kostnader	–4	0	–7	0	–6	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	–24	–24	–52	–50	–106	–103
Andel i resultat från intressebolag	6	4	9	6	71	68
Rörelseresultat	465	319	814	812	1 986	1 983
Finansnetto	–113	–85	–229	–152	–454	–377
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–103	–6	20	–39	207	148
Resultat före skatt	248	228	605	621	1 738	1 754
Aktuell skatt	–5	0	–5	0	–8	–3
Uppskjuten skatt	–56	–67	–148	–148	–413	–413
Periodens/årets resultat	187	161	453	473	1 318	1 338
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	0	0	0	0	–2	–2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	0	0	0	0	–
Periodens/årets totalresultat	187	161	453	473	1 316	1 336
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	123	107	209	195	430	417
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,77	0,72	1,32	1,31	2,80	2,79
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	1,17	1,08	2,87	3,17	8,58	8,95

Periodens/årets totalresultat tillfaller i sin helhet moderbolagets aktieägare.
 Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15 894	13 641	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	155	32	41
Andelar i intressebolag	215	150	202
Uppskjuten skattefordran	—	282	14
Övriga fordringar	458	166	167
Finansiella placeringar	212	346	204
Likvida medel	156	2	48
Summa tillgångar	17 090	14 619	15 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 358	3 790	4 654
Minoritetsintresse	4	4	4
Uppskjuten skatteskuld	134	0	—
Räntebärande skulder ¹⁾	9 821	9 845	9 631
Derivat	257	464	277
Övriga skulder	517	515	499
Summa eget kapital och skulder	17 090	14 619	15 065
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	9 644	9 516	9 297

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2011 jan–juni	2010 jan–juni	2010 jan–dec
Ingående eget kapital	4 654	3 317	3 317
Nyemission	1 251	—	—
Periodens/årets totalresultat	453	473	1 336
Utgående eget kapital	6 358	3 790	4 654

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
Driftsöverskott	253	211	479	388	880
Övriga intäkter/kostnader	-4	0	-7	0	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24	-24	-53	-50	-102
Återläggning av avskrivningar	5	1	7	3	7
Justeringspost	0	-1	0	-2	-2
Betalt finansnetto	-115	-87	-232	-156	-384
Betald skatt	-5	0	-5	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111	100	189	184	400
Förändring rörelsefordringar	-56	-11	-49	-19	-20
Förändring rörelseskulder	-24	-40	46	-9	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	30	49	186	155	356
Förvärv av fastigheter	-408	-665	-2 705	-665	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1	-121	-16	-31
Förvärv av finansiella placeringar	-4	-10	-12	-76	-86
Investering i befintliga fastigheter	-35	-49	-93	-90	-159
Förvärv av minoritetsandel	—	-1	—	-1	-1
Försäljning av fastigheter	1 601	159	1 681	185	321
Försäljning av finansiella placeringar	1	25	2	183	356
Förvärv av aktier i intressebolag	-4	0	-4	-17	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 151	-543	-1 252	-497	-442
Nyemission	973	—	1 251	—	—
Upptagna lån	746	542	2 677	560	662
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningkredit	-2 783	-50	-2 754	-240	-553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 063	492	1 174	320	109
Periodens/årets kassaflöde	118	-2	108	-22	24
Likvida medel vid periodens/årets början	38	4	48	24	24
Likvida medel vid periodens/årets slut	156	2	156	2	48
Outnyttjad checkräkningkredit	350	148	350	148	255
Finansiella placeringar	212	346	212	346	204

Segmentsinformation

Mkr	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010/2011 juli-juni	2010 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	109	101	224	209	441	425
Göteborg/Väst	123	113	253	223	468	438
Öresund	50	31	110	60	228	177
Öst	41	41	80	81	163	164
Norr	33	33	65	65	129	129
Totalt	355	319	732	637	1 428	1 333
Driftsöverskott						
Stockholm	78	70	149	134	303	288
Göteborg/Väst	90	77	171	140	326	295
Öresund	36	24	75	44	156	125
Öst	27	23	48	40	106	98
Norr	22	18	37	30	80	73
Totalt	253	211	479	388	970	880

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 479 Mkr (388) och resultat före skatt 605 Mkr (621) består av värdeförändringar fastigheter 388 Mkr (402), värdeförändringar finansiella placeringar -2 Mkr (65), förvaltnings- och administrationskostnader -52 Mkr (-50), övriga intäkter/kostnader -7 Mkr (-), andel i resultat från intressebolag 9 Mkr (6), finansnetto -229 Mkr (-152) samt värdeförändringar derivat 20 Mkr (-39). Stockholmsregionens och Göteborgsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under året ökat med 578 Mkr respektive 733 Mkr. Ökningen beror på fastighetsförvärv och värdeförändringar i beståndet.

Nyckeltal

Mkr	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010/2011 juli-juni	2010 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	149 487	157 760	149 487	153 601	149 487
Resultat efter skatt, kr	1,17	1,08	2,87	3,17	8,58	8,95
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,63	0,53	1,03	1,11	2,47	2,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,77	0,72	1,32	1,31	2,80	2,79
Driftsöverskott, kr	1,58	1,41	3,04	2,60	6,32	5,89
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	149 487	159 537	149 487	159 537	149 487
Fastigheter redovisat värde, kr	99,63	91,25	99,63	91,25	99,63	96,25
Eget kapital, kr	33,58	25,36	33,58	25,36	33,58	31,13
Börskurs per bokslutsdagen, kr	31,70	16,47	31,70	16,47	31,70	29,40

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

Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, kr/kvm	1 129	1 062	1 129	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 060	995	1 060	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	65	61	68	66
Redovisat värde, kr/kvm	11 683	10 166	11 683	10 887
Antal fastigheter	429	439	429	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 361	1 342	1 361	1 322

Finansiella

Avkastning eget kapital, %	11,0	17,7	26,0	33,6
Avkastning totalt kapital, %	7,8	7,9	13,8	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,3	1,9	2,1
Soliditet, %	37,2	26,0	37,2	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	2,6	1,5	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %	60,7	69,8	60,7	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	209	195	430	417

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 april-juni	2010 april-juni	2011 jan-juni	2010 jan-juni	2010 jan-dec
Nettoomsättning	19	16	38	29	63
Administrationskostnader	-23	-20	-47	-39	-83
Värdeförändring finansiella placeringar	2	-20	-2	130	155
Rörelseresultat	-1	-24	-10	120	136
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	150	11	148	37	51
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-86	7	-8	-9	96
Resultat före skatt	64	-5	130	149	282
Uppskjuten skatt	20	-1	2	-3	-32
Periodens/årets resultat	84	-5	132	147	250

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2011 30 juni	2010 30 juni	2010 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	30	27	31
Finansiella anläggningstillgångar	2 432	2 176	2 131
Fordringar på koncernbolag	7 574	3 938	6 053
Kortfristiga fordringar	24	23	11
Finansiella placeringar	212	346	204
Kassa och bank	145	1	6
Summa tillgångar	10 417	6 511	8 435
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 230	2 734	2 846
Räntebärande skulder	3 670	2 907	3 186
Skulder till koncernbolag	2 270	490	2 124
Derivat	135	231	126
Övriga skulder	112	149	152
Summa eget kapital och skulder	10 417	6 511	8 435

Aktien och ägarna

Aktieslag och aktieutveckling

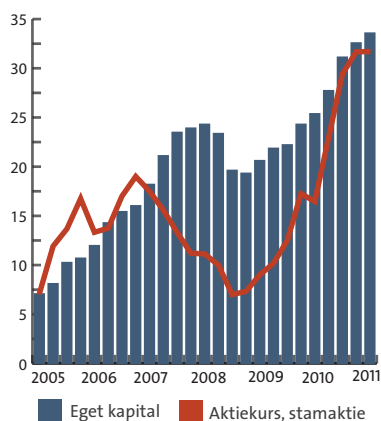
Balders aktier, stamaktien av serie B och Preferensaktien är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Preferensaktien noterades den 20 juni 2011 och första utdelning på preferensaktierna gjordes den 13 juli med 20 Mkr.

Under första halvåret 2011 omsattes totalt 23,4 miljoner B-aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 186 000 aktier per dag (110 000). Den 30 juni var börskursen för B-aktien 31,70 kr (16,47) och för preferensaktien 259 kr (—) vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 6 093 Mkr (2 462).

Antalet aktieägare uppgick den 30 juni till 7 339 (3 055). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,4 procent av kapitalet och 52,4 procent av rösterna.

Utveckling eget kapital och aktiekurs

Kr/stamaktie



Aktiekapital

Under året har två nyemissioner ägt rum. I juni emitterade Balder det nya aktieslaget Preferensaktier. Emissionen avsåg 4 000 000 preferensaktier till teckningskurs om 250 kr per aktie. Under januari genomfördes en riktad nyemission om 10 050 000 B-aktier till en kurs om 28,33 kr per aktie. Emissionerna har sammantaget tillfört bolaget 1 251 Mkr efter transaktionskostnader.

Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier efter registrerad fondemission, 1:2, av stamaktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 av preferensaktier.

Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 30 juni, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Ägarförteckning per 2011-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,4	52,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	18 066 618	—	18 066 618	10,9	6,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,9	16,0
Swedbank Robur fonder	—	7 066 134	125 000	7 191 134	4,3	2,7
Handelsbanken fonder	—	5 141 586	—	5 141 586	3,1	1,9
Andra AP-fonden	—	4 574 856	100 000	4 674 856	2,8	1,8
Lannebo fonder	—	4 162 788	—	4 162 788	2,5	1,6
Livförsäkrings AB Skandia	7 398	1 950 750	—	1 958 148	1,2	0,8
Rasjö, Staffan	—	1 914 499	—	1 914 499	1,2	0,7
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	—	1 875 000	1,1	0,7
Övriga	7 548	32 805 251	3 775 000	36 587 799	21,9	13,5
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	4 000 000	163 537 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	4 000 000	166 396 852	100,0	100,0

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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.

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 stamaktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut efter avräkning av preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens teckningskurs om 250 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

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 stamaktier.

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 26 augusti 2011.

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

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 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
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

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
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41

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