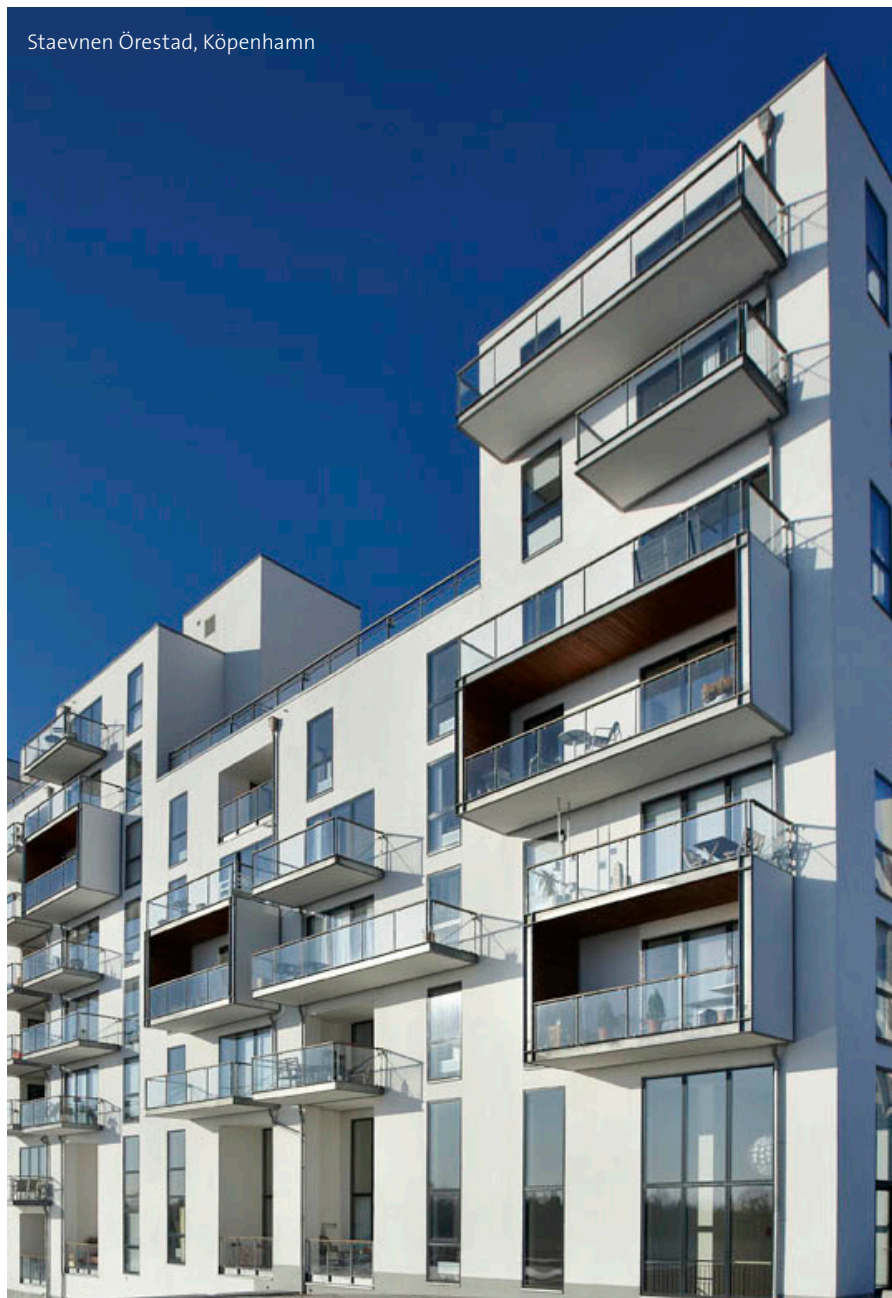


Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–mars 2012

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 131 Mkr (85) motsvarande 0,69 kr per stamaktie (0,55)
- Hyresintäkterna uppgick till 410 Mkr (377)
- Resultatet efter skatt uppgick till 379 Mkr (266), motsvarande 2,25 kr per stamaktie (1,70)
- Eget kapital uppgick till 37,81 kr per stamaktie (32,58)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista mars 2012 ett värde om 20,0 Mdkr (16,8). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Staeven Örestad, Köpenhamn



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 410 Mkr (377).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 158 Mkr (151).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 131 Mkr (85), vilket motsvarar 0,69 kr per stamaktie (0,55).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 19 953 Mkr (16 821). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade

värdeförändringar med 153 Mkr (156) och realiserade värdeförändringar med — Mkr (1). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,0 procent (6,3).

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till — Mkr (–4).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med 233 Mkr (123).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 379 Mkr (266), vilket motsvarar 2,25 kr per stamaktie (1,70).

	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hysesintäkter, Mkr	410	377	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	131	85	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	153	157	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	233	123	–520	148	–23	–333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	—	–4	–7	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	379	266	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	19 953	16 821	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie								
Resultat efter skatt, kr	2,25	1,70	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,69	0,55	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Fastigheter redovisat värde, kr	125,07	105,44	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	37,81	32,58	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	43,42	34,03	41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	32,50	31,67	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vi har fått en bra start på det nya året. Driftsöverskottet ökade med 12 procent till 252 Mkr och vårt förvaltningsresultat har ökat med 54 procent till 131 Mkr jämfört med samma period föregående år. Resultatökningen beror huvudsakligen på ett större fastighetsbestånd men också på en mindre snörik och mildare vinter. Överskottsgraden är något bättre än föregående år trots en ökad andel av bostäder samt att dessutom "Catenafastigheterna", med hög överskottsgrad, ingick under första kvartalet föregående år.

Tvångsinlösen

Äntligen är Din Bostadsaffären avslutad. Vårt uppköp gjordes under hösten 2009. För de aktieägare som inte accepterade villkoren startades ett tvångsinlösenförfarande i november 2009. Först nu i slutet av mars 2012 har en skiljenämnds beslut om lösenpris vunnit laga kraft. Fastställt lösenpris uppgick till 29 kr per aktie, vilket bara är marginellt högre än det pris som fastställdes i affären om 28,10 kr per aktie.

EPRA Index

I början av mars fick vi besked om att vi kommer att ingå i European Public Real estate index (EPRA), vilket är ett index som inkluderar de största fastighetsbolagen i Europa. EPRA ses som det viktigaste indexet för internationella investerare och är vida använt som jämförelseindex för dessa investerare. Vår förhoppning är att inkluderingen kommer att fortsätta gynna handeln i aktien samt öka kännedomen för Balder bland internationella investerare.

Fastighetstransaktioner

Förvärvsintensiteten var hög runt årsskiftet vilket har resulterat i att vi har haft tillträde till nio fastigheter på totalt drygt 100 000 kvm och till ett totalt förvärvspris om cirka 2,2 Mdkr. Förvärven består till största delen av bostadsfastigheter, varav cirka 50 000 kvm är bostadsfastigheter i centrala Köpenhamn. Efter förvärven kommer nästan precis hälften av våra hyresintäkter från bostäder.

Under maj månad har vi förvärvat ytterligare en centralt belägen kontorsfastighet i Stockholm. Vi kommer att fortsätta att vara aktiva och försöka hitta nya investeringar, främst i regionerna Stockholm, Göteborg och Öresund.

Utsikt 2012

Året har börjat bra och vi har än så länge inte sett någon avmattning i efterfrågan på vår hyresmarknad och räntenvån är fortsatt attraktiv.

Vi har en stark soliditet, som uppgår till 34 procent, vilket gör det möjligt för oss att fortsätta att investera när rätt objekt dyker upp.

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 fastighetsförvärf och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

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	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni
Hysesintäkter	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405	1 345	1 335
Fastighetskostnader	-525	-465	-455	-445	-430	-430	-420	-420
Driftsöverskott	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975	925	915
Förvaltnings- och administrationskostnader	-110	-105	-100	-100	-105	-105	-100	-100
Förvaltningsresultat från intressebolag	95	90	85	85	30	20	20	15
Rörelseresultat	1 145	1 050	1 010	990	900	890	845	830
Finansnetto	-505	-445	-420	-410	-425	-440	-395	-365
Förvaltningsresultat	640	605	590	580	475	450	450	465
Skatt	-168	-159	-155	-153	-125	-118	-118	-122
Resultat efter skatt	471	446	435	427	350	332	332	343
Resultat efter skatt hänförligt till								
Stamaktieägare	371	366	355	347	350	332	332	343
Preferensaktieägare	100	80	80	80	—	—	—	—
Förvaltningsresultat före skatt enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01	3,01	3,11

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 131 Mkr (85), vilket motsvarar 0,69 kr per stamaktie (0,55). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 22 Mkr (3).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 379 Mkr (266), motsvarande 2,25 kr per stamaktie (1,70). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 153 Mkr (157), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med – Mkr (–4), värdeförändringar avseende räntederivat med 233 Mkr (123) samt resultat från andelar i intressebolag om 17 Mkr (3).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 410 Mkr (377). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 798 Mkr (1 639). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 185 kr/kvm (1 088).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 mars uppgick till 114 Mkr (98) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 158 Mkr (151) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 12 procent till 252 Mkr (226), vilket innebar en överskottsgrad om 61 procent (60). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 153 Mkr (156). Realiserade värdeförändringar uppgick till – Mkr (1).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 6,0 procent (6,3). Periodens värdeförändring om 153 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende på ökade hyresintäkter.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Samtliga preferensaktier i Corem Property Group har under perioden sålts. Bolagets finansiella placeringar värderas till marknadsvärde vid varje kvartalslut. Från och med första kvartalet 2012 särredovisas inte värdeförändringarna i rörelseresultatet, utan dessa ingår i finansnettot då marknadsvärdet inte längre uppgår till ett väsentlig värde.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 32 Mkr (29).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 37 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för året till 17 Mkr (3) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 22 Mkr (3). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 2 Mkr (2). Resultatökningen beror på förvärven av Fastighets AB Centur och Collector AB.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –111 Mkr (–116) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 233 Mkr (123). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,4) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden ingen aktuell skatt (–). Uppskjuten skattekostnad uppgick till 128 Mkr (91).

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 uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot för skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dessas skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 331 Mkr (77).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 101 Mkr (78). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 130 Mkr (2 403).

Periodens förvärv av fastigheter 2 186 Mkr (2 297), investeringar i befintliga fastigheter 59 Mkr (59), investeringar i vindkraftverk – Mkr (121) och finansiella placeringar, intressebolag med mera samt innehav utan bestämmande inflytande 22 Mkr (7) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 125 Mkr (156), genom försäljningar av finansiella placeringar 138 Mkr (–), en nyemission

om 265 Mkr (278) samt en nettoupplåning om 1 766 Mkr (1 960).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 25 Mkr (–10). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 mars till 277 Mkr (426).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 210 personer (194), varav 73 kvinnor (67). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 24 Mkr (19).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 177 Mkr (48). Resultatet har påverkats positivt av avyttringen av samtliga preferensaktier i Corem Property Group. Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 196 Mkr (78).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 442 fastigheter (454) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 517 000 kvm (1 506 000) till ett värde om 19 953 Mkr (16 821). Balders totala hyresvärde den 31 mars uppgick till 1 798 Mkr (1 639).

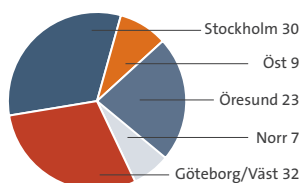
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2012-03-31 ¹⁾

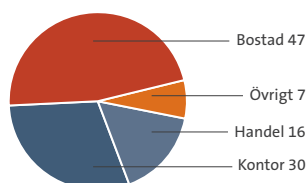
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	376 914	522	1 384	476	91	5 927	30
Göteborg/Väst	189	529 402	595	1 124	568	95	6 287	32
Öresund	57	258 197	360	1 395	337	93	4 685	23
Öst	58	197 582	178	899	166	94	1 706	9
Norr	83	154 491	143	925	137	96	1 347	7
Totalt	442	1 516 586	1 798	1 185	1 684	94	19 953	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	306	883 709	862	975	830	96	9 460	47
Kontor	65	378 001	558	1 477	489	88	5 966	30
Handel	34	148 732	250	1 684	240	96	3 096	16
Övrigt	37	106 144	127	1 197	125	98	1 430	7
Totalt	442	1 516 586	1 798	1 185	1 684	94	19 953	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 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,0 procent, vilket är 0,2 procent lägre än vid ingången av året. Sänkningen av avkastningskravet är hänförligt till de stora bostadsförvärv som genomförts till ett lägre avkastningskrav jämfört med beståndets tidigare genomsnittliga avkastningskrav. Jämförbart fastighetsbestånd har oförändrat avkastningskrav.

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 442 fastigheter uppgick den 31 mars till 19 953 Mkr (16 821). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 153 Mkr (156). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 245 Mkr (2 356) investerats varav 2 186 Mkr (2 297) avser förvärv och 59 Mkr (59) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av periodens förvärv avser cirka 70 procent förvärv av bostäder i Köpenhamn. Under perioden har inga fastigheter sålts (80 Mkr).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2012		2011	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	17 556	433	14 389	432
Investeringar i befintliga fastigheter	59	—	59	—
Förvärv	2 186	9	2 297	34
Försäljningar	—	—	—80	—12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	153	—	156	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	—	—	1	—
Valutaförändring	—2	—	—	—
Fastighetsbestånd 31 mars	19 953	442	16 821	454

Fastighetstransaktioner 2012

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Rosen 9	Malmö	Övrigt	11 207
Ett	6	Biskopsgården 7:1–7:3 m fl	Göteborg	Bostad	45 107
Ett	1	Österfaelled Torv	Köpenhamn	Bostad	43 500
Ett	1	Stævnén Örestad	Köpenhamn	Bostad	6 830
Totalt	9				106 644

Avyttring

Under första kvartalet 2012 har inga fastigheter avyttrats.

Intressebolag

Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 37 procent.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd.

Intressebolagen äger totalt 41 fastigheter. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 125 000 kvm med ett hyresvärde om 157 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

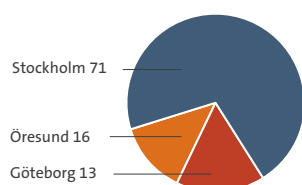
Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2012-03-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	24	71 681	108	1 498	103	96	1 434	71
Göteborg	10	29 092	26	891	26	99	326	16
Öresund	7	24 282	23	951	23	100	265	13
Totalt	41	125 054	157	1 251	152	97	2 025	100

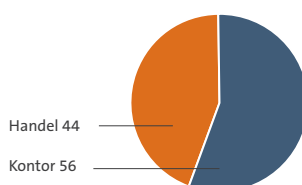
Fördelat per fastighetskategori

Kontor	14	44 907	82	1 819	78	95	1 139	56
Handel	27	80 148	75	933	74	99	887	44
Totalt	41	125 054	157	1 251	152	97	2 025	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkningar

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars
Tillgångar		
Fastigheter	2 026	1 678
Övriga tillgångar	15	17
Likvida medel	14	5
Summa tillgångar	2 055	1 700
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	650	515
Räntebärande skulder	1 292	1 117
Övriga skulder	113	68
Summa eget kapital och skulder	2 055	1 700

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.

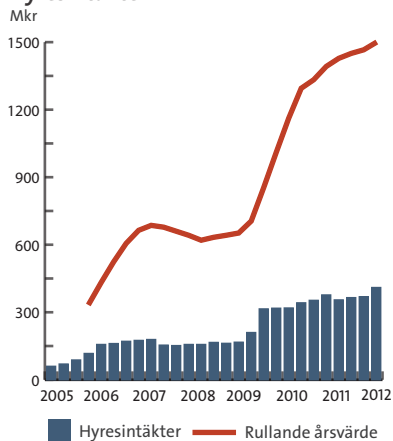
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,6 år (4,2). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,2 procent (6,2) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,4 år (6,8). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (0,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,0 procent (1,2) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur 2012-03-31

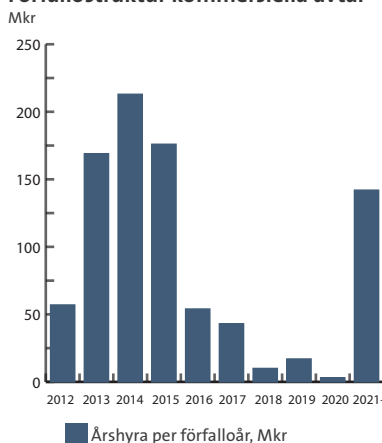
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2012	417	20	57	3
2013	648	30	169	10
2014	480	23	213	13
2015	396	19	176	10
2016–	184	9	267	16
Summa	2 125	100	883	52
Bostad ¹⁾	10 967		757	45
P-plats ¹⁾	3 414		11	1
Garage ¹⁾	3 080		32	2
Summa	19 586		1 684	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2012-03-31

- Domstolsverket
- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Nokas Värdehantering
- Proximion Fiber Systems
- Rasta Group
- SHG Rosen R Hotel
- Stureplansgruppen
- Veidekke Bostad
- Västra Götalands Läns Landsting

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 mars till 7 297 Mkr (5 197) och soliditeten uppgick till 34,3 procent (29,6). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 265 Mkr genom en riktad nyemission av preferensaktier till säljaren av fastigheten Malmö Rosen 9, vilken Balder förvärvade i januari samt med periodens totalresultat om 377 Mkr. Det egna kapitalet har under perioden minskat med 20 Mkr på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 12 501 Mkr (11 185) motsvarande en belåningsgrad om 62,7 procent (66,5). Balders certifikatprogram, som har ett rambelopp om 1 000 Mkr, hade den 31 mars en utestående volym om 650 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolverande back-up faciliteter motsvarande hela rambeloppet. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 mars till 3,2 år (2,1) och kreditbindningstiden uppgick till 6,7 år (5,5). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,0 procent (4,2) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen.

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 233 Mkr (123). Undervärdet på derivat, 564 Mkr (154), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 564 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 277 Mkr (426).

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. Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 30 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 31 mars var soliditeten 34,3 procent (29,6) och räntetäckningsgraden 2,1 ggr (1,7).

Finansiella mål

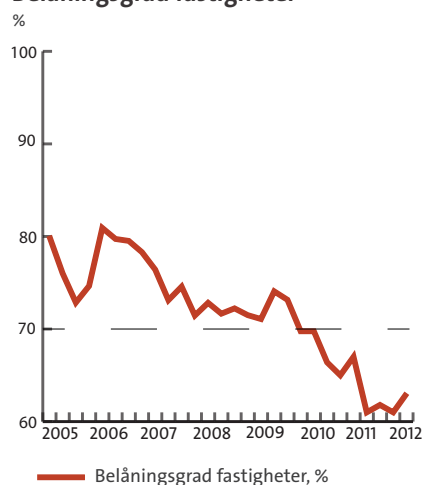
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	34,3
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		9,4

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 1,60 procent per 2012-03-31.

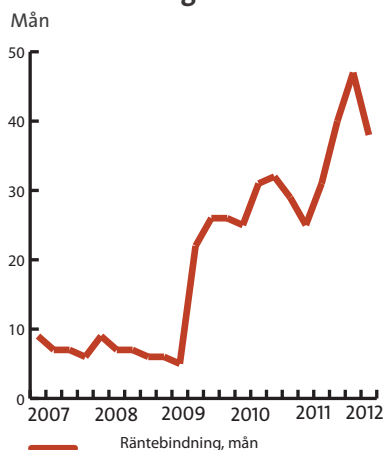
Ränteförfallostruktur per 2012-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	7 286	3,7	57,9
1–2 år	20	4,3	0,2
2–3 år	5	4,1	0,0
3–4 år	274	4,3	2,2
4–5 år	500	4,4	4,0
> 5 år	4 500	4,5	35,8
Summa	12 585	4,0	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I början på maj förvärvades, via en bolagsaffär, kontorsfastigheten Granen 21 i centrala Stockholm. Fastighetens uthyrningsbara yta uppgår till 4 300 kvm och fastigheten åsattes i affären ett värde av 215 Mkr.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 4 Mkr (—) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2011 års årsredovisning, på sidorna 42–45. Sedan årsskiftet har förvärv gjorts i Danmark, vilket betyder att en begränsad valutaposition har uppstått. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper

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 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 2011

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg, 9 maj 2012

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011/2012 april–mars	2011 jan–dec
Hysesintäkter	410	377	1 499	1 466
Fastighetskostnader	–158	–151	–478	–471
Driftsöverskott	252	226	1 021	996
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	1	11	12
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	153	156	975	978
Värdeförändringar finansiella placeringar	—	–4	–2	–7
Övriga intäkter/kostnader	–5	–4	–14	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–32	–29	–106	–103
Andel i resultat från intressebolag	17	3	147	133
Rörelseresultat	385	350	2 031	1 995
Finansnetto	–111	–116	–434	–438
Värdeförändringar derivat, orealiserade	233	123	–410	–520
Resultat före skatt	507	357	1 187	1 037
Aktuell skatt	—	—	–10	–10
Uppskjuten skatt	–128	–91	–252	–215
Periodens/årets resultat	379	266	925	812
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	–1	0	–3	–2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	377	265	922	810
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	131	85	561	516
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,69	0,55	3,14	3,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,25	1,70	5,59	4,87

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars	2011 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	19 953	16 821	17 556
Övriga materiella anläggningstillgångar	146	160	148
Andelar i intressebolag m.m.	686	205	654
Övriga fordringar	454	159	455
Likvida medel och finansiella placeringar	55	245	165
Summa tillgångar	21 294	17 590	18 978
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 297	5 197	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande	—	4	4
Uppskjuten skatteskuld	331	77	202
Räntebärande skulder ¹⁾	12 585	11 528	10 801
Derivat	564	154	797
Övriga skulder	516	630	499
Summa eget kapital och skulder	21 294	17 590	18 978
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	12 501	11 185	10 635

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011 jan–dec
Ingående eget kapital	6 675	4 654	4 654
Nyemission	265	278	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–20	—	–40
Periodens/årets totalresultat	377	265	810
Utgående eget kapital	7 297	5 197	6 675

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011 jan–dec
Driftsöverskott	252	226	996
Övriga intäkter/kostnader	–5	–4	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–32	–29	–103
Återläggning av avskrivningar	3	2	15
Justeringspost	—	—	–2
Betalt finansnetto	–117	–118	–457
Betald skatt	—	—	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	101	78	426
Förändring rörelsefordringar	6	7	–65
Förändring rörelseskulder	18	71	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	125	156	414
Förvärv av fastigheter	–2 186	–2 297	–3 640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	–121	–122
Förvärv av finansiella placeringar	–3	–7	–12
Investering i befintliga fastigheter	–59	–59	–219
Försäljning av fastigheter	—	80	1 683
Försäljning av finansiella placeringar	138	—	52
Förvärv av aktier i intressebolag m.m.	–15	—	–320
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–4	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 130	–2 403	–2 579
Nyemission	265	278	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–20	—	–40
Upptagna lån	1 902	1 931	4 189
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–116	29	–3 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 030	2 237	2 124
Periodens/årets kassaflöde	25	–10	–41
Likvida medel vid periodens/årets början	8	48	48
Likvida medel vid periodens/årets slut	33	38	8
Outnyttjad checkräkningskredit	222	181	133
Finansiella placeringar	22	207	157

Segmentsinformation

Mkr	2012 jan-mars	2011 jan-mars	2011/2012 april-mars	2011 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	118	115	463	460
Göteborg/Väst	141	130	514	504
Öresund	77	60	228	210
Öst	41	40	163	161
Norr	33	32	131	130
Totalt	410	377	1 499	1 466
Driftsöverskott				
Stockholm	75	70	330	325
Göteborg/Väst	90	81	356	348
Öresund	46	39	149	141
Öst	21	21	102	102
Norr	20	15	84	80
Totalt	252	226	1 021	996

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 252 Mkr (226) och resultat före skatt 507 Mkr (357) består av värdeförändringar fastigheter 153 Mkr (157), värdeförändringar finansiella placeringar — Mkr (–4), förvaltnings- och administrationskostnader –32 Mkr (–29), övriga intäkter/kostnader –5 Mkr (–4), andel i resultat från intressebolag 17 Mkr (3), finansnetto –111 Mkr (–116) samt värdeförändringar derivat 233 Mkr (123).

Stockholmsregionens, Göteborg/Väst regionens och Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under perioden ökat med 61 Mkr, 374 Mkr respektive 1 893 Mkr.

Nyckeltal

Mkr	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011/2012 april–mars	2011 jan–dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	155 964	159 537	158 656
Resultat efter skatt, kr	2,25	1,70	5,42	4,87
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,45	0,40	2,28	2,27
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,69	0,55	3,14	3,00
Driftsöverskott, kr	1,58	1,45	6,40	6,27
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	125,07	105,44	125,07	110,04
Eget kapital, kr	37,81	32,58	37,81	35,57
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	43,42	34,03	43,42	41,83
Börskurs per bokslutsdagen, kr	32,50	31,67	32,50	25,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 185	1 094	1 185	1 163
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 110	1 027	1 110	1 088
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	61	60	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	13 156	11 170	13 156	12 467
Antal fastigheter	442	454	442	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 517	1 506	1 517	1 408
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	131	85	561	516
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	9,4	9,1	14,8	14,3
Avkastning totalt kapital, %	6,5	6,5	8,3	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	1,7	2,3	2,1
Soliditet, %	34,3	29,6	34,3	35,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,2	1,7	1,6
Belåningsgrad, %	59,1	65,5	59,1	56,9
Belåningsgrad fastigheter, %	62,7	66,5	62,7	60,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 jan–mars	2011 jan–mars	2011/2012 april–mars	2011 jan–dec
Nettoomsättning	24	19	88	82
Administrationskostnader	–30	–24	–104	–98
Värdeförändring finansiella placeringar	—	–4	–2	–7
Rörelseresultat	–6	–9	–19	–22
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	48	–2	262	212
Värdeförändringar derivat, orealiserade	196	78	–356	–474
Resultat före skatt	238	66	–113	–285
Uppskjuten skatt	–61	–18	75	118
Periodens/årets resultat	177	48	–38	–167

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2012 31 mars	2011 31 mars	2011 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	29	30	30
Finansiella anläggningstillgångar	2 859	2 099	2 820
Fordringar på koncernbolag ¹⁾	8 907	7 177	8 507
Kortfristiga fordringar	25	11	46
Likvida medel och finansiella placeringar	41	225	159
Summa tillgångar	11 862	9 552	11 562
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 312	3 172	3 891
Räntebärande skulder	4 600	3 929	4 654
Skulder till koncernbolag	2 381	2 260	2 310
Derivat	405	50	601
Övriga skulder	163	142	106
Summa eget kapital och skulder	11 862	9 552	11 562

1) Ökningen avser huvudsakligen finansiering av förvärv under året.

Aktien och ägarna

Aktien och Ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har sedan den 20 juni 2011, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 6 632 Mkr (5 052). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,1 procent av kapitalet och 52,2 procent av rösterna.

Tvångsinlösen av aktier i Din Bostad Sverige AB

Ett tvångsinlösenförfarande avseende kvarvarande aktieägare i Din Bostad Sverige har pågått sedan november 2009 och en skiljenämnd har fastställt lösenbeloppet. Balder har löst in samtliga återstående aktier för lösenbeloppet 29 kr per aktie.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 7 739 aktieägare (5 905). Under perioden omsattes 28,4 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 437 000 aktier (176 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 71 procent. Den 31 mars var börskursen för aktien 32,50 kr (31,67).

Preferensaktier

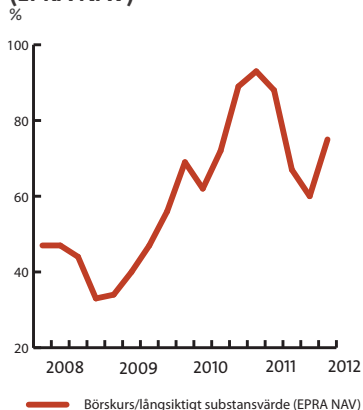
Preferensaktien hade vid periodens utgång 4 869 aktieägare (—). Under perioden omsattes 1,1 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 16 500 aktier per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 86 procent. Den 31 mars var börskursen för preferensaktien 289,50 kronor.

Aktiekapital

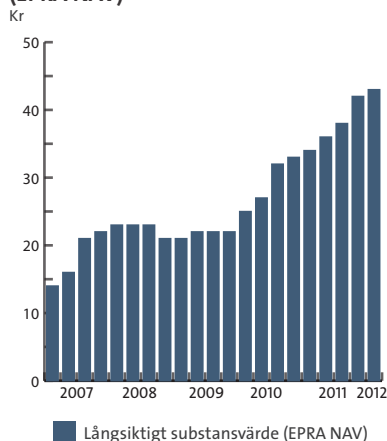
Under perioden har 1 000 000 preferensaktier emitterats till 265,00 kr per aktie, vilket tillfört bolaget 265 Mkr.

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 167 396 852 kronor fördelat på 167 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 5 000 000 av preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 mars, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 164 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Börskurs/långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)



Utveckling långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)



Ägarförteckning per 2012-03-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,1	52,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	12 674 454	—	12 674 454	7,6	4,7
Swedbank Robur fonder	—	6 985 829	121 250	7 107 079	4,3	2,7
Lannebo fonder	—	5 200 000	—	5 200 000	3,1	1,9
Handelsbanken fonder	—	4 296 928	—	4 296 928	2,6	1,6
Andra AP-fonden	—	4 147 098	—	4 147 098	2,5	1,5
Livförsäkrings AB Skandia	7 398	1 931 126	—	1 938 524	1,2	0,8
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	—	1 875 000	1,1	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 660 222	20 000	1 680 222	1,0	0,6
Övriga	7 548	38 786 825	4 858 750	43 653 123	26,0	16,3
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	5 000 000	164 537 252	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	5 000 000	167 396 852	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, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

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 innehav utan bestämmande inflytande 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 253 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.

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 253 kr per preferensaktie.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktiernas del av periodens resultat.

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 9 maj 2012.

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–juni 2012 27 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012 8 november 2012

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
Tallvägen 8 · 854 66 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