

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–juni 2012

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 303 Mkr (209) motsvarande 1,61 kr per stamaktie (1,32)
- Hyresintäkterna uppgick till 835 Mkr (732)
- Resultatet efter skatt uppgick till 514 Mkr (453), motsvarande 2,94 kr per stamaktie (2,87)
- Eget kapital uppgick till 38,50 kr per stamaktie (33,58)

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 juni 2012 ett värde om 20,5 Mdkr (15,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.

Lejonet 2, Malmö



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 835 Mkr (732).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 282 Mkr (253).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 303 Mkr (209), vilket motsvarar 1,61 kr per stamaktie (1,32).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 20 481 Mkr (15 894). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade värdeförändringar med 245 Mkr (378) och realiserade värdeförändringar med 1 Mkr (10). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,0 procent (6,3).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med 149 Mkr (20).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 514 Mkr (453), vilket motsvarar 2,94 kr per stamaktie (2,87).

	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	835	732	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	303	209	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	246	388	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	149	20	-520	148	-23	-333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	—	-2	-7	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	514	453	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	20 481	15 894	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie								
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	157 760	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	2,94	2,87	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,61	1,32	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	128,38	99,63	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	38,50	33,58	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	44,85	36,04	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	31,30	31,70	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Det fortsätter att gå bra för oss. Ökningen av driftsnettot andra kvartalet blev 20 procent och uppgick till 302 Mkr. Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 172 Mkr.

Resultatökningen beror huvudsakligen på ett större fastighetsbestånd men också på ökade intäkter i befintligt bestånd och på att vår organisation har fortsatt fokus på att driva en kostnadseffektiv förvaltning.

Fastighetstransaktioner

Förvärvsensintensiteten var extremt hög runt årsskiftet vilket resulterade i att vi under första kvartalet förvärvade fastigheter för drygt 2,2 Mdkr. Under andra kvartalet har vi förvärvat tre kommersiella fastigheter med extremt bra läge i våra tre största städer till ett värde av drygt 400 Mkr. Jämfört med första kvartalet är det visserligen en stor minskning, men vi är oerhört nöjda med andra kvartalets förvärv.

Värdeförändringar räntederivat

Under första kvartalet började den långa räntan stiga för att under det andra kvartalet vända igen och återigen börja sjunka. Det här betyder att vi under det andra kvartalet har negativa värdeförändringar på våra räntederivat som uppgår till 83 Mkr men på hela perioden har vi en positiv värdeförändring om 149 Mkr. Det goda med det senaste kvartalets negativa värdeförändring är att alla nya finansieringar och refinansieringar av äldre lån görs till lägre räntenivåer och att undervärdet i våra derivat så småningom går till noll utan någon kassaflödeseffekt.

Framtiden

Första halvåret i år har uppvisat det bästa förvaltningsresultatet i Balders historia för den här perioden. Känslan nu är likadan som efter första kvartalet. Vi har fortfarande inte sett någon avmattning i efterfrågan på vår hyresmarknad och räntenivån är fortsatt attraktiv. Vi har en stark soliditet, 34 procent, och för rätt affärer går det alltid att hitta en bra finansieringslösning i den kreditmarknad som just nu råder.

Andra kvartalet har inte inneburit någon större dramatik utan det känns som om att det bara har "rullat" på och vi ser ännu inte att någon större förändring är i sikte. Allt detta sammantaget gör det möjligt för oss att fortsätta investera när rätt objekt dyker upp och övertid fortsätta att förbättra vårt förvaltningsresultat.

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	2012 30 juni	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	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405	1 345	1 335
Fastighetskostnader	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430	-420	-420
Driftsöverskott	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975	925	915
Förvaltnings- och administrationskostnader	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105	-100	-100
Förvaltningsresultat från intressebolag	95	95	90	85	85	30	20	20	15
Rörelseresultat	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890	845	830
Finansnetto	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440	-395	-365
Förvaltningsresultat	660	640	605	590	580	475	450	450	465
Skatt	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118	-118	-122
Resultat efter skatt	486	471	446	435	427	350	332	332	343
Resultat efter skatt hänförligt till									
Stamaktieägare	386	371	366	355	347	350	332	332	343
Preferensaktieägare	100	100	80	80	80	—	—	—	—
Förvaltningsresultat före skatt enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,51	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 303 Mkr (209), vilket motsvarar 1,61 kr per stamaktie (1,32). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 46 Mkr (11).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 514 Mkr (453), motsvarande 2,94 kr per stamaktie (2,87). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 246 Mkr (388), värdeförändringar avseende räntederivat med 149 Mkr (20) samt resultat från andelar i intressebolag om 35 Mkr (9).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 835 Mkr (732). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktspportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 827 Mkr (1 537). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 202 kr/kvm (1 129).

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 115 Mkr (95) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 282 Mkr (253) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 15 procent till 553 Mkr (479), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (65). 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 245 Mkr (378). Realiserade värdeförändringar uppgick till 1 Mkr (10).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 6,0 procent (6,3), vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal. Periodens värdeförändring om 245 Mkr är främst hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende på ökade hyresintäkter.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 62 Mkr (52). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

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 35 Mkr (9) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 46 Mkr (11). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 2 Mkr (1).

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -235 Mkr (-229) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 149 Mkr (20). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,9 procent (4,0) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om 1 Mkr (5) och en uppskjuten skattekostnad om 162 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 uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot för skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 366 Mkr (134).

Andra kvartalet 2012

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2012 ökade med 49 Mkr och uppgick till 172 Mkr (123), vilket motsvarar 0,92 kr per aktie (0,77). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 24 Mkr (8). Hyresintäkterna uppgick till 426 Mkr (355) och fastighetskostnaderna till 124 Mkr (103), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 19 procent och gav ett driftsöverskott för andra kvartalet med 302 Mkr (253). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 135 Mkr (187), motsvarande 0,69 kr per aktie (1,17). Resultatförändringen beror främst på minskade positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 92 Mkr (231), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -83 Mkr (-103) samt resultat från andelar i intressebolag om 17 Mkr (6).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 244 Mkr (189). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 586 Mkr (1 252).

Periodens förvärv av fastigheter 2 628 Mkr (2 705), investeringar i befintliga fastigheter 133 Mkr (93) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag med mera samt innehav utan bestämmande inflytande 49 Mkr (137) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 226 Mkr (186), genom försäljningar av fastigheter 67 Mkr (1 681) och finansiella placeringar 139 Mkr (2), utdelning från intressebolag om 18 Mkr (—), en nyemission om 265 Mkr (1 251) samt en nettouplåning om 2 103 Mkr (–77), inklusive betald utdelning om 45 Mkr (—).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 8 Mkr (108). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 239 Mkr (718).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 208 personer (204), varav 68 kvinnor (66). 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 49 Mkr (38).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 490 Mkr (132). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag och intressebolag om 351 Mkr (135). Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till 117 Mkr (–8).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 441 fastigheter (429) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 520 tkvm (1 361) till ett värde om 20 481 Mkr (15 894). Balders totala hyresvärde den 30 juni uppgick till 1 827 Mkr (1 537).

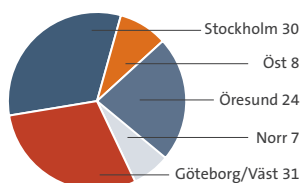
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2012-06-30 ¹⁾

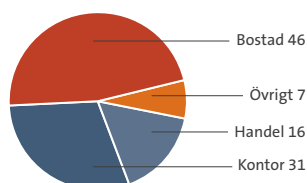
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	375 986	536	1 425	488	91	6 110	30
Göteborg/Väst	190	530 369	599	1 129	571	95	6 397	31
Öresund	58	264 049	374	1 417	351	94	4 900	24
Öst	56	195 703	176	900	165	94	1 706	8
Norr	82	154 186	142	922	137	96	1 368	7
Totalt	441	1 520 293	1 827	1 202	1 712	94	20 481	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	305	882 169	860	975	826	96	9 497	46
Kontor	66	382 925	587	1 533	522	89	6 394	31
Handel	35	149 699	253	1 691	242	96	3 193	16
Övrigt	35	105 500	127	1 202	121	96	1 397	7
Totalt	441	1 520 293	1 827	1 202	1 712	94	20 481	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 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 441 fastigheter uppgick den 30 juni till 20 481 Mkr (15 894). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 245 Mkr (378). Förändringen är en effekt av högre driftsöverskott till följd av främst ökade hyresintäkter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 761 Mkr (2 798) investerats varav 2 628 Mkr (2 705) avser förvärv och 133 Mkr (93) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av periodens förvärv avser cirka 60 procent förvärv av bostäder i Köpenhamn. Under perioden har fastigheter sålts för 67 Mkr (1 681).

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	133		93	
Förvärv	2 628	12	2 705	35
Försäljningar	-67	-4	-1 681	-38
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	245		378	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	1		10	
Valutaförändring	-14		—	
Fastighetsbestånd 30 juni	20 481	441	15 894	429

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	Staevnen Örestad	Köpenhamn	Bostad	6 830
Två	1	Lorensberg 46:5	Göteborg	Handel	967
Två	1	Granen 21	Stockholm	Kontor	4 292
Två	1	Lejonet 2	Malmö	Kontor	5 852
Totalt	12				117 755

Avyttring

Två	1	Syllen 3	Stockholm	Kontor	5 220
Två	1	Karlstorps-Råsa 3:116	Vetlanda	Bostad	308
Två	1	Karlstorps-Råsa 3:117	Vetlanda	Övrigt	339
Två	1	Lillhagen 2:11	Gävle	Övrigt	305
Totalt	4				6 172

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, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 42 fastigheter (40). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 125 tkvm (123) med ett hyresvärde om 157 Mkr (151). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent (97).

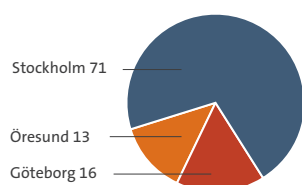
Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2012-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	25	71 996	108	1 499	103	95	1 449	71
Göteborg	10	29 092	26	893	26	99	333	16
Öresund	7	24 282	23	947	23	99	265	13
Totalt	42	125 369	157	1 251	152	97	2 046	100

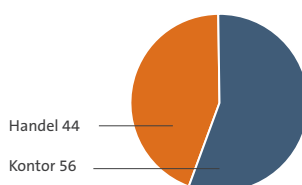
Fördelat per fastighetskategori

Kontor	15	45 222	82	1 816	78	95	1 153	56
Handel	27	80 148	75	933	74	99	894	44
Totalt	42	125 369	157	1 251	152	97	2 046	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkningar

Mkr	2012 30 juni	2011 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	2 046	1 849
Övriga tillgångar	11	19
Likvida medel	11	24
Summa tillgångar	2 068	1 893
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	658	539
Räntebärande skulder	1 297	1 267
Övriga skulder	112	87
Summa eget kapital och skulder	2 068	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.

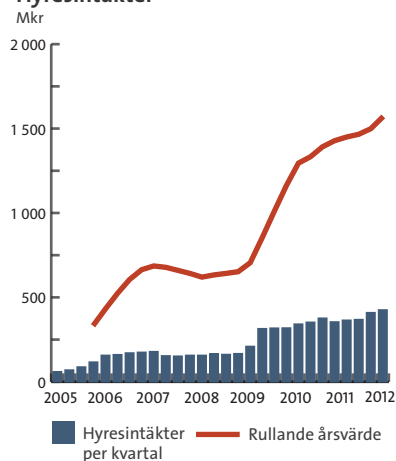
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,5 år (3,8). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,3 procent (7,6) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,1 år (8,9). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (1,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (2,2) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur 2012-06-30

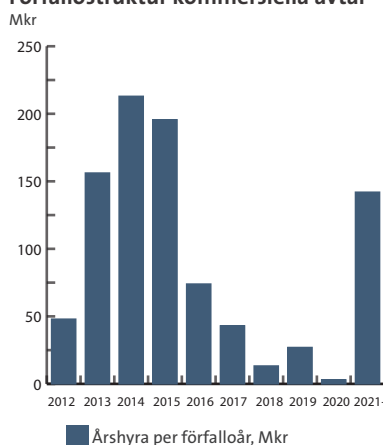
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2012	354	17	48	3
2013	617	29	159	9
2014	489	23	213	12
2015	416	19	196	11
2016–	268	13	300	18
Summa	2 144	100	916	53
Bostad ¹⁾	10 921		754	44
P-plats ¹⁾	3 402		11	1
Garage ¹⁾	3 013		31	2
Summa	19 480		1 712	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2012-06-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 juni till 7 408 Mkr (6 358) och soliditeten uppgick till 33,9 procent (37,2). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 265 Mkr genom en riktad nyemission av en miljon preferensaktier till säljaren av fastigheten Malmö Rosen 9, vilken Balder förvärvade i januari samt med periodens totalresultat om 513 Mkr. Det egna kapitalet har under perioden minskat med 45 Mkr på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 12 854 Mkr (9 644) motsvarande en belåningsgrad om 62,8 procent (60,7). Balders certifikatprogram, som har ett rambelopp om 1 000 Mkr, hade den 30 juni en utestående volym om cirka 750 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolverande back-up faciliteter motsvarande hela rambeloppet. Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,0 år (2,6), kreditbindningstiden till 6,6 år (6,1) och genomsnittlig ränta till 3,8 procent (4,0), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka 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 149 Mkr (20). Undervärdet på derivat, 648 Mkr (257), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 648 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 239 Mkr (718).

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 rätetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 juni var soliditeten 33,9 procent (37,2) och rätetäckningsgraden 2,2 ggr (1,9).

Finansiella mål

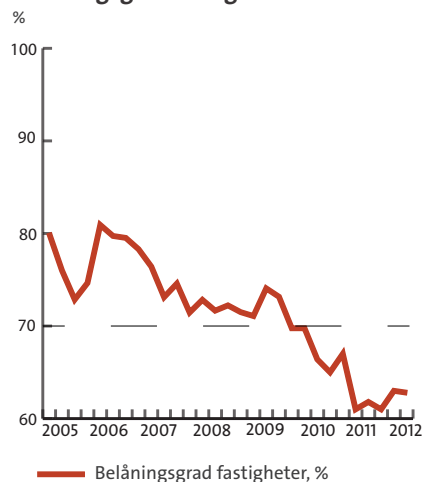
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	33,9
Rätetäckningsgrad, ggr	1,5	2,2
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		10,4

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 1,28 procent per 2012-06-30.

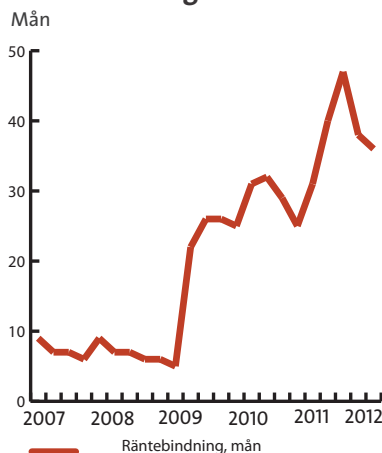
Ränteförfallostruktur per 2012-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	7 638	3,4	59,0
1–2 år	20	4,3	0,2
2–3 år	256	4,3	2,0
3–4 år	522	4,4	4,0
4–5 år	—	—	—
> 5 år	4 500	4,5	34,8
Summa	12 936	3,8	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 8 Mkr (5) 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

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 den 27 augusti 2012

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525- 6905, per 30 juni 2012 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 27 augusti 2012
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2012 april–juni	2011 april–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2011/2012 juli–juni	2011 jan–dec
Hysesintäkter	426	355	835	732	1 569	1 466
Fastighetskostnader	–124	–103	–282	–253	–500	–471
Driftsöverskott	302	253	553	479	1 069	996
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	9	1	10	4	12
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	92	222	245	378	845	978
Värdeförändringar finansiella placeringar	—	2	—	–2	–5	–7
Övriga intäkter/kostnader	–6	–4	–11	–7	–16	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–30	–24	–62	–52	–112	–103
Andel i resultat från intressebolag	17	6	35	9	158	133
Rörelseresultat	377	465	762	814	1 943	1 995
Finansnetto	–123	–113	–235	–229	–444	–438
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–83	–103	149	20	–390	–520
Resultat före skatt	170	248	677	605	1 109	1 037
Aktuell skatt	–1	–5	–1	–5	–6	–10
Uppskjuten skatt	–33	–56	–162	–148	–230	–215
Periodens/årets resultat	135	187	514	453	873	812
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	0	0	–1	0	–3	–2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	—	—	—	—
Periodens/årets totalresultat	135	187	513	453	870	810
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	172	123	303	209	610	516
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,92	0,77	1,61	1,32	3,29	3,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,69	1,17	2,94	2,87	4,94	4,87

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 481	15 894	17 556
Övriga materiella anläggningstillgångar	145	155	148
Andelar i intressebolag m.m.	685	215	654
Fordringar	461	458	455
Likvida medel och finansiella placeringar	59	368	165
Summa tillgångar	21 832	17 090	18 978
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 408	6 358	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande	—	4	4
Uppskjuten skatteskuld	366	134	202
Räntebärande skulder ¹⁾	12 936	9 821	10 801
Derivat	648	257	797
Övriga skulder	475	517	499
Summa eget kapital och skulder	21 832	17 090	18 978
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	12 854	9 644	10 635

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2011 jan–dec
Ingående eget kapital	6 675	4 654	4 654
Nyemission	265	1 251	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–45	—	–40
Periodens/årets totalresultat	513	453	810
Utgående eget kapital	7 408	6 358	6 675

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2012 april–juni	2011 april–juni	2012 jan–juni	2011 jan–juni	2011 jan–dec
Driftsöverskott	302	253	553	479	996
Övriga intäkter/kostnader	–6	–4	–11	–7	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–30	–24	–62	–53	–103
Återläggning av avskrivningar	5	5	8	7	15
Justeringspost	2	—	2	—	–2
Betalt finansnetto	–129	–115	–246	–232	–457
Betald skatt	–1	–5	–1	–5	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	143	111	244	189	426
Förändring rörelsefordringar	0	–56	7	–49	–65
Förändring rörelseskulder	–42	–24	–25	46	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101	30	226	186	414
Förvärv av fastigheter	–442	–408	–2 628	–2 705	–3 640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–5	0	–5	–121	–122
Förvärv av finansiella placeringar	–22	–4	–25	–12	–12
Investering i befintliga fastigheter	–73	–35	–133	–93	–219
Försäljning av fastigheter	67	1 601	67	1 681	1 683
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	–4	—	—
Försäljning av finansiella placeringar	1	1	139	2	52
Förvärv av aktier i intressebolag m.m.	0	–4	–15	–4	–320
Utbetald utdelning från intressebolag	18	—	18	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–456	1 151	–2 586	–1 252	–2 579
Nyemission	—	973	265	1 251	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–25	—	–45	—	–40
Upptagna lån	399	746	2 300	2 677	4 189
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–36	–2 783	–152	–2 754	–3 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	338	–1 063	2 368	1 174	2 124
Periodens/årets kassaflöde	–16	118	8	108	–41
Likvida medel vid periodens/årets början	33	38	8	48	48
Likvida medel vid periodens/årets slut	16	156	16	156	8
Outnyttjad checkräkningskredit	180	350	180	350	133
Finansiella placeringar	43	212	43	212	157

Segmentsinformation

Mkr	2012 april-juni	2011 april-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Hysesintäkter						
Stockholm	118	109	235	224	472	460
Göteborg/Väst	143	123	284	253	535	504
Öresund	88	50	166	110	266	210
Öst	42	41	83	80	164	161
Norr	34	33	67	65	133	130
Totalt	426	355	835	732	1 569	1 466
Driftsöverskott						
Stockholm	80	78	155	149	332	325
Göteborg/Väst	102	90	192	171	369	348
Öresund	66	36	113	75	179	141
Öst	31	27	52	48	106	102
Norr	22	22	41	37	84	80
Totalt	302	253	553	479	1 069	996

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 553 Mkr (479) och resultat före skatt 677 Mkr (605) består av värdeförändringar fastigheter 246 Mkr (388), värdeförändringar finansiella placeringar — Mkr (–2), förvaltnings- och administrationskostnader –62 Mkr (–52), övriga intäkter/kostnader –11 Mkr (–7), andel i resultat från intressebolag 35 Mkr (9), finansnetto –235 Mkr (–229) samt värdeförändringar derivat 149 Mkr (20).

Stockholmsregionens, Göteborg/Väst regionens och Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under perioden ökat med 244 Mkr, 483 Mkr respektive 2 108 Mkr.

Nyckeltal

Mkr	2012 april-juni	2011 april-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011/2012 juli-juni	2011 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	157 760	159 537	158 656
Resultat efter skatt, kr	0,69	1,17	2,94	2,87	4,94	4,87
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,65	0,63	1,11	1,03	2,32	2,27
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,92	0,77	1,61	1,32	3,29	3,00
Driftsöverskott, kr	1,89	1,58	3,47	3,04	6,71	6,27
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	128,38	99,63	128,38	99,63	128,38	110,04
Eget kapital, kr	38,50	33,58	38,50	33,58	38,50	35,57
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	44,85	36,04	44,85	36,04	44,85	41,83
Börskurs per bokslutsdagen, kr	31,30	31,70	31,30	31,70	31,30	25,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 202	1 129	1 202	1 129	1 202	1 163
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 126	1 060	1 126	1 060	1 126	1 088
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	71	71	66	65	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	13 472	11 683	13 472	11 683	13 472	12 467
Antal fastigheter	441	429	441	429	441	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 520	1 361	1 520	1 361	1 520	1 408
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	172	123	303	209	610	516
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	7,1	8,0	10,4	11,0	12,7	14,3
Avkastning totalt kapital, %	5,3	6,1	7,0	7,8	8,0	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,2	1,9	2,3	2,1
Soliditet, %	33,9	37,2	33,9	37,2	33,9	35,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,7	1,5	1,7	1,6
Belåningsgrad, %	59,3	57,5	59,3	57,5	59,3	56,9
Belåningsgrad fastigheter, %	62,8	60,7	62,8	60,7	62,8	60,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 april-juni	2011 april-juni	2012 jan-juni	2011 jan-juni	2011 jan-dec
Nettoomsättning	25	19	49	38	82
Administrationskostnader	-29	-23	-59	-47	-98
Värdeförändring finansiella placeringar	0	2	—	-2	-7
Rörelseresultat	-4	-1	-10	-10	-22
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	384	150	432	148	212
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-79	-86	117	-8	-474
Resultat före skatt	301	64	539	130	-285
Uppskjuten skatt	12	20	-50	2	118
Periodens/årets resultat	312	84	490	132	-167

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2012 30 juni	2011 30 juni	2011 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	28	30	30
Finansiella anläggningstillgångar	2 864	2 432	2 820
Fordringar på koncernbolag	9 296	7 574	8 507
Kortfristiga fordringar	23	24	46
Likvida medel och finansiella placeringar	46	357	159
Summa tillgångar	12 256	10 417	11 562
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 605	4 230	3 891
Räntebärande skulder	4 592	3 670	4 654
Skulder till koncernbolag	2 425	2 270	2 310
Derivat	484	135	601
Övriga skulder	151	112	106
Summa eget kapital och skulder	12 256	10 417	11 562

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 30 juni uppgick till 6 496 Mkr (6 093). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,1 procent av kapitalet och 52,2 procent av rösterna.

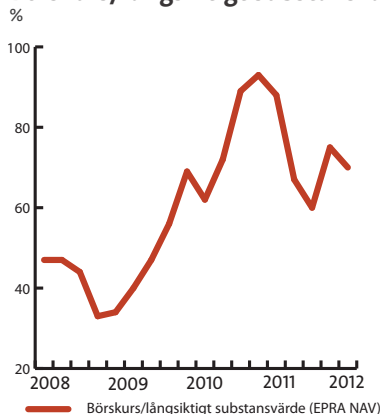
Tvångsinlösen av aktier i Din Bostad Sverige AB

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 och därmed är tvångsinlösenförfarandet avslutat.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 7 575 aktieägare (6 368). Under perioden omsattes 41,9 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 341 000 aktier (186 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 53 procent. Den 30 juni var börskursen för aktien 31,30 kr (31,70).

Börskurs/långsiktigt substansvärde



Preferensaktier

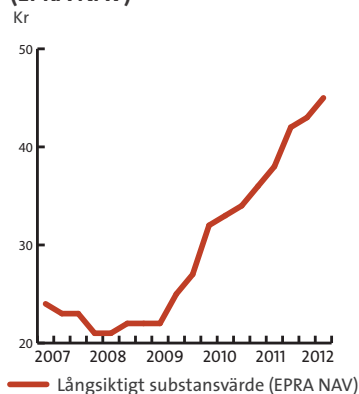
Preferensaktien hade vid periodens utgång 4 904 aktieägare (1 758). Under perioden omsattes 1,7 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 13 800 aktier per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 70 procent. Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 300,50 kronor (259,00).

Aktiekapital

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

Per den 30 juni 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 30 juni, 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.

Utveckling långsiktigt substansvärde (EPRA NAV)



Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 oktober 2012
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2012
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 oktober 2012
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 januari 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 januari 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	5 april 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 april 2013

Ägarförteckning per 2012-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,1	52,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	12 485 389	—	12 485 389	7,5	4,6
Swedbank Robur fonder	—	7 029 075	91 250	7 120 325	4,3	2,7
Lannebo fonder	—	5 000 000	—	5 000 000	3,0	1,9
Andra AP-fonden	—	4 792 585	—	4 792 585	2,9	1,8
Handelsbanken fonder	—	4 538 374	—	4 538 374	2,7	1,7
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	—	1 875 000	1,1	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
SEB Investment Management	—	1 468 168	—	1 468 168	0,9	0,6
Övriga	14 946	38 852 591	4 888 750	43 756 287	26,1	16,2
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 27 augusti 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 pressreaser.

Kalendarium

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