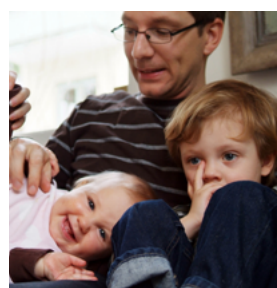


Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké januari–december 2012

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 691 Mkr (516) motsvarande 3,73 kr per stamaktie (3,00)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 701 Mkr (1 466)
- Resultatet efter skatt uppgick till 1 162 Mkr (812), motsvarande 6,69 kr per stamaktie (4,87)
- Eget kapital uppgick till 42,15 kr per stamaktie (35,57) och substansvärdet uppgick till 50,37 kr per stamaktie (41,83)
- Förvaltningsresultatet före skatt för kvartal fyra ökade med 37 Mkr till 183 Mkr (146)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för stamaktier (—) och att för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20)

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 december 2012 ett värde om 22,3 Mdkr (17,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Årets resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 1 701 Mkr (1 466).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 537 Mkr (471).

Driftsöverskott

Driftsöverskottet ökade med 17 procent till 1 164 Mkr (996).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 691 Mkr (516), vilket motsvarar 3,73 kr per stamaktie (3,00).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 22 278 Mkr (17 556). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade värdeförändringar med 809 Mkr (978) och realiserade värdeförändringar med 3 Mkr (12). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,2).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med -71 Mkr (-520).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 162 Mkr (812), vilket motsvarar 6,69 kr per stamaktie (4,87).

Eget kapital

Eget kapital uppgick till 42,15 kr per stamaktie (35,57).

Substansvärde

Substansvärdet uppgick till 50,37 kr per stamaktie (41,83).

	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	443	369	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	183	146	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	363	504	812	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	-21	-141	-71	-520	148	-23	-333	7	-
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	-	5	-	-7	90	-	-	-	-
Resultat efter skatt, Mkr	497	439	1 162	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	22 278	17 556	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	6,69	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vår goda utveckling av förvaltningsresultatet fortsatte under 2012. Ökningen under kvartal fyra uppgick till 25 procent och på helår blev ökningen 34 procent. Vi har en bra förvaltningsorganisation som jobbar med att skapa intäkter och har en god kostnadskontroll. De huvudsakliga orsakerna till ökningen är resultatet av gjorda förvärv, att ränteläget under året har varit gynnsamt samt att vi även i år har genomfört emissioner av preferensaktier.

Vi ser fortsatt ingen större förändring av uthyrningsläget eller våra kunders betalningsförmåga. Vi kommer även i fortsättningen försöka ha en nära relation till våra kunder för att på så sätt förebygga risken för hyresförluster. Räntenivån kommer sannolikt att ligga på en lägre nivå 2013 jämfört med 2012, något av en airbag, som med marginal uppväger en eventuellt svagare utveckling.

Vår nya marknad Danmark har utvecklats minst lika bra som förväntat och vi hoppas på fler affärsmöjligheter där de närmaste åren. Vårt övergripande mål är att förvaltningsresultatet skall fortsätta att växa, dels genom befintligt bestånd men även genom förvärv. Jag har höga förväntningar på tillväxten av förvaltningsresultatet men vi har inga fastställda tillväxtmål i procent utan takten styrs av den allmänna utvecklingen och av vilka affärsmöjligheter som uppstår.

Fastighetstransaktioner och värdeförändringar

Om vi ser tillbaka på hela 2012 kan vi notera att transaktionsvolymen har ökat i marknaden jämfört med 2011 och särskilt då under sista kvartalet. För vår räkning har vi under året förvärvat fastigheter för dryg 3,7 Mdkr med en mix av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i mycket bra lägen och som på sikt kommer att ge oss en god värde-tillväxt. Vår ambition är att fortsätta att växa på prioriterade marknader, att fortsatt ha en stark balansräkning och att över tid sänka belåningsgraden.

Våra värdeförändringar för året uppgår till cirka 800 Mkr, vilket är något lägre än föregående år. Vårt genomsnittliga direktavkastningskrav har under året minskat från 6,2 procent till 5,9 procent. Sänkningen beror främst på de stora bostadsförvärv som har genomförts under året men också på att vi har sänkt avkastningskravet marginellt för vissa delar av det befintliga bostadsbeståndet. Av årets värdeförändringar beror cirka hälften på förbättrat driftsöverskott.

Finansiering

Banksystemet har även under 2012 fungerat på ett utmärkt sätt och vi har god tillgång till finansiering. Även obligationsmarknaden och intresset för preferensaktier är fortsatt starkt i dagsläget.

Utsikter framgent

Att spå hur framtiden kommer att se ut är en omöjlig uppgift för de flesta, för vår del fortsätter vi "gnet på" på samma sätt som hittills och jag bedömer att vi framgent har goda möjligheter att utvecklas väl.

Erik Selin

Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabellen 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-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende 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 per den 31 december är beräknad efter den nya bolagsskatten om 22,0 procent, som gäller från den 1 januari 2013. Schablonskatten, som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt, är därmed inte kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2012 31 dec	2012 30 sept	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec
Hysesintäkter	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405
Fastighetskostnader	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430
Driftsöverskott	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	120	110	95	95	90	85	85	30	20
Rörelseresultat	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890
Finansnetto	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440
Förvaltningsresultat	745	720	660	640	605	590	580	475	450
Skatt	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118
Resultat efter skatt	581	531	486	471	446	435	427	350	332
Resultat efter skatt hänförligt till									
Stamaktieägare	461	411	386	371	366	355	347	350	332
Preferensaktieägare	120	120	100	100	80	80	80	—	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Årets förvaltningsresultat ökade med 34 procent och uppgick till 691 Mkr (516), vilket motsvarar 3,73 kr per stamaktie (3,00). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 108 Mkr (62).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 162 Mkr (812), motsvarande 6,69 kr per stamaktie (4,87). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 812 Mkr (990), värdeförändringar avseende räntederivat med -71 Mkr (-520) samt resultat från andelar i intressebolag om 105 Mkr (133).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 16 procent till 1 701 Mkr (1 466). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 924 Mkr (1 638). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 247 kr/kvm (1 163).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 december uppgick till 124 Mkr (107) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 537 Mkr (471) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 17 procent till 1 164 Mkr (996), vilket innebar en överskottsgrad om 68 procent (68). 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 december genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 809 Mkr (978). Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 Mkr (12).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 5,9 procent (6,2), vilket är 0,1 procent lägre jämfört med föregående kvartal. Årets värdeförändring om 809 Mkr är till hälften hänförligt till förbättrat driftsöverskott och resterande del till sänkning av direktavkastningskravet.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 115 Mkr (103).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Majornas Projektutveckling, som alla ägs till 50 procent. Ägarandelen i Collector uppgår till 38 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 105 Mkr (133). Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 108 Mkr (62). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 8 Mkr (118). Uppskjuten skatteskuld har justerats till den nya bolagsskatten om 22 procent, vilket har medfört en positiv engångseffekt om 18 Mkr (—) i årets skattekostnad.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -466 Mkr (-438) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -71 Mkr (-520). Periodens negativa värdeförändring beror på att även i år har räntenivån minskat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,7 procent (4,2) under året, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om 10 Mkr (10) och en uppskjuten skattekostnad om 240 Mkr (215).

Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall tack vare möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt utnyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger, främst för under året förvärvade bolag, uppkommer aktuell skatt.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 443 Mkr (202).

Uppskjuten skatteskuld har beräknats till den nya skattesatsen 22 procent som gäller från 1 januari 2013, vilket har medfört en positiv engångseffekt om 87 Mkr (—) i årets skattekostnad.

Fjärde kvartalet 2012

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2012 ökade med 25 procent och uppgick till 183 Mkr (146), vilket motsvarar 0,99 kr per stamaktie (0,79). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 30 Mkr (28). Hyresintäkterna uppgick till 443 Mkr (369) och fastighetskostnaderna till 150 Mkr (117), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 17 procent och gav ett driftsöverskott för fjärde kvartalet om 294 Mkr (252). Överskottsgraden uppgick till 66 procent (68).

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 363 Mkr (504), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -21 Mkr (-141) samt resultat från andelar i intressebolag om 47 Mkr (81).

Uppskjuten skatteskuld har justerats till den nya bolagsskattesatsen om 22 procent som gäller från 1 januari 2013, vilket har medfört en positiv engångseffekt om 87 Mkr (-) i periodens skattekostnad.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 497 Mkr (439), motsvarande 2,96 kr per stamaktie (2,63). Resultatförändringen beror på förbättrat förvaltningsresultat, minskade positiva realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat netto samt en positiv engångseffekt på periodens uppskjutna skattekostnad beroende på den nya lägre skattesatsen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 543 Mkr (426). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 3 888 Mkr (2 579). Periodens förvärv av fastigheter 3 756 Mkr (3 640), investeringar i befintliga fastigheter 273 Mkr (219) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag med mera, innehav utan bestämmande inflytande uppgår till 102 Mkr (454) samt betald utdelning om 95 Mkr (40) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 438 Mkr (414), genom försäljningar av fastigheter 72 Mkr (1 683) och finansiella placeringar 154 Mkr (52), utdelning från intressebolag om 18 Mkr (-), en nyemission om 554 Mkr (1 251) samt en nettoupplåning om 3 031 Mkr (912).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 40 Mkr (-41). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 december till 470 Mkr (298).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 215 personer (208), varav 67 kvinnor (75). 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 96 Mkr (82).

Årets resultat efter skatt uppgick till 387 Mkr (-167). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag och intressebolag om 351 Mkr (135). Värdeförändringar avseende realiserade räntederivat uppgick till -97 Mkr (-474).

Uppskjuten skattefordran har justerats till den nya bolagsskattesatsen om 22 procent som gäller från 1 januari 2013, vilket har medfört en negativ engångseffekt om 39 Mkr (-) i årets skattekostnad.

Utdelningsförslag

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning lämnas för stamaktier (-) och att för preferensaktier utdelas 20 kr per aktie (20).

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2012 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 16 2013.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum tisdagen den 7 maj 2012 klockan 16.00 på Restaurang Palace, Södra Hamngatan 2 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 432 fastigheter (433) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 543 tkvm (1 408) till ett värde om 22 278 Mkr (17 556). Balders totala hyresvärde den 31 december uppgick till 1 924 Mkr (1 638).

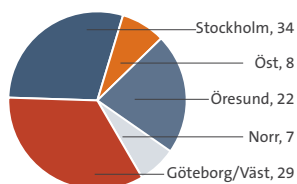
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2012-12-31 ¹⁾

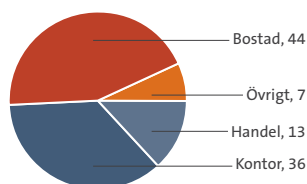
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	398 998	626	1 569	577	92	7 505	34
Göteborg/Väst	190	530 369	604	1 138	571	95	6 565	29
Öresund	49	264 051	374	1 418	349	93	4 926	22
Öst	56	195 703	177	905	165	93	1 798	8
Norr	80	153 754	143	929	137	96	1 485	7
Totalt	432	1 542 875	1 924	1 247	1 800	94	22 278	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	294	881 737	863	978	830	96	9 864	44
Kontor	68	422 669	704	1 666	644	91	8 047	36
Handel	34	132 969	230	1 733	216	94	2 910	13
Övrigt	36	105 500	127	1 203	110	86	1 457	7
Totalt	432	1 542 875	1 924	1 247	1 800	94	22 278	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 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,9 procent, vilket är 0,3 procentenheter lägre än vid ingången av året. Sänkningen är främst hänförlig till de stora bostadsförvärv som genomförts till en lägre avkastning jämfört med beståndets tidigare genomsnittliga avkastningskrav. Dessutom har avkastningskravet justerats ner marginellt för vissa delar av det befintliga bostadsbeståndet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året. Per den 31 augusti värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 432 fastigheter (433) uppgick den 31 december till 22 278 Mkr (17 556). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 809 Mkr (978). Förändringen är till 389 Mkr hänförlig till under året förbättrade driftsöverskott och till 420 Mkr hänförlig till sänkningen av avkastningskravet. Värdeförändringen är i huvudsak relaterad till bostadsfastigheter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 4 029 Mkr (3 859) investerats varav 3 756 Mkr (3 640) avser förvärv och 273 Mkr (219) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av årets förvärv avser cirka 40 procent förvärv av bostäder i Köpenhamn. Under perioden har fastigheter sålts för 69 Mkr (1 671).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2012		2011	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	17 556	433	14 389	432
Investeringar i befintliga fastigheter	273		219	
Förvärv	3 756	14	3 640	40
Avyttringar	-69	-6	-1 671	-39
Fastighetsreglering	—	-9	—	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	809		978	
Valutaförändring	-47		0	
Fastighetsbestånd 31 december	22 278	432	17 556	433

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
Två	1	Lorensberg 46:5	Göteborg	Handel	967
Två	1	Granen 21	Stockholm	Kontor	4 292
Två	1	Lejonet 2	Malmö	Kontor	5 852
Fyra	1	Spårvagnen 4	Stockholm	Kontor	23 012
Fyra	1	Brandholmen 1:69	Nyköping	Övrigt	—
Totalt	14				140 767

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
Tre	2	Kastet 6:2, 6:3	Gävle	Bostad	432
Totalt	6				6 604

Intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare, som alla ägs till 50 procent. Dessutom äger Balder 38 procent av Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akrotetion samt Tulia. Bovieran samt Majornas Projektutveckling arbetar med projektutveckling.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Dessa äger totalt 43 fastigheter (41). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 135 tkvm (125) med ett hyresvärde om 168 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (97).

Dessa äger totalt 43 fastigheter (41). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 135 tkvm (125) med ett hyresvärde om 168 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (97).

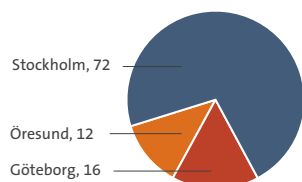
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2012-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	26	80 454	118	1 464	113	96	1 567	72
Göteborg	10	30 076	27	900	27	98	342	16
Öresund	7	24 282	23	947	21	90	262	12
Totalt	43	134 811	168	1 245	160	95	2 171	100

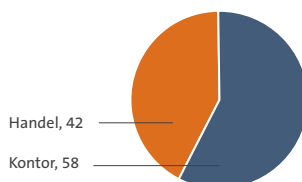
Fördelat per fastighetskategori

Kontor	16	53 680	91	1 703	87	95	1 268	58
Handel	27	81 132	76	943	73	96	903	42
Totalt	43	134 811	168	1 245	160	95	2 171	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2012 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	2 171	2 023
Övriga tillgångar	22	17
Likvida medel	13	13
Summa tillgångar	2 206	2 054
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	724	649
Räntebärande skulder	1 359	1 296
Övriga skulder	123	109
Summa eget kapital och skulder	2 206	2 054

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.

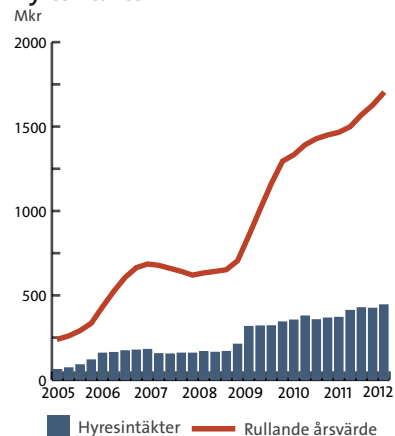
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,4 år (4,3). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,7 procent (7,4) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,5 år (11,0). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,9) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,6 procent (3,3) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur 2012-12-31

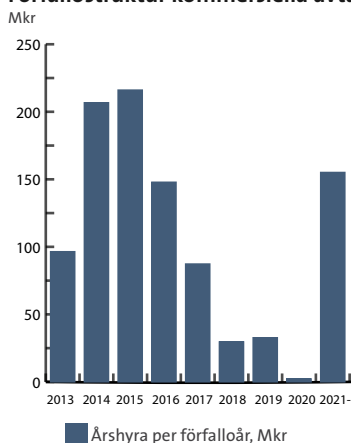
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	660	30	94	5
2014	591	27	216	12
2015	478	22	233	13
2016	309	14	149	8
2017–	175	8	303	17
Summa	2 213	100	994	55
Bostad ¹⁾	11 000		759	42
P-plats ¹⁾	3 335		11	1
Garage ¹⁾	3 124		35	2
Summa	19 672		1 800	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2012-12-31

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 8 289 Mkr (6 675) och soliditeten uppgick till 34,8 procent (35,2). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 554 Mkr genom riktade nyemissioner om två miljoner preferensaktier samt med periodens totalresultat om 1 155 Mkr (810). Det egna kapitalet har under perioden minskat med 95 Mkr (40) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 december till 13 450 Mkr (10 635) motsvarande en belåningsgrad om 60,4 procent (60,6). De räntebärande skulderna består av en obligation om 250 Mkr, som är noterad på Nasdaq OMX, ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 Mkr samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 31 december en utestående volym om 614 Mkr. Per den 31 december uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,8 år (3,9), vilket är cirka ett år längre än vid ingången av året. Kreditbindningstiden uppgick till 6,6 år (5,5) och genomsnittlig ränta till 3,6 procent (4,1), 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 -71 Mkr (-520). Undervärdet på derivat, 868 Mkr (797), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 868 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 470 Mkr (298).

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 december var soliditeten 34,8 procent (35,2) och räntetäckningsgraden 2,4 ggr (2,1).

Finansiella mål

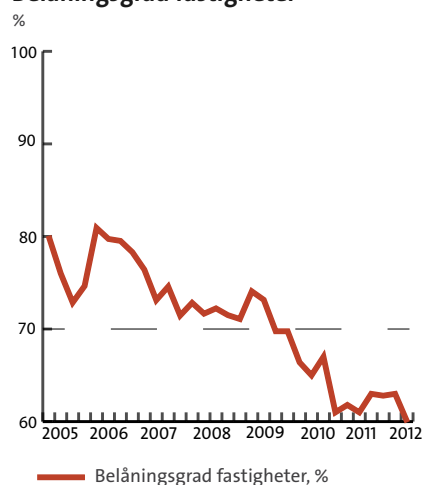
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		15,5

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en femårig statsobligation, uppgick till 1,14 procent per 2012-12-31.

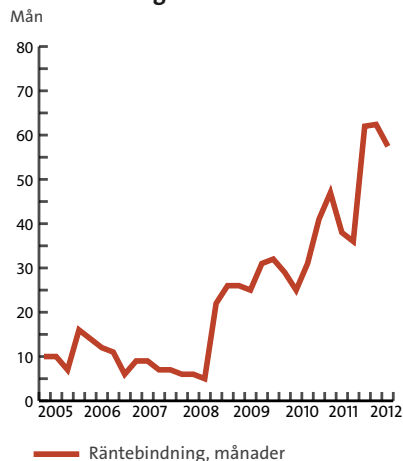
Ränteförfallostruktur per 2012-12-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	5 483	2,5	39,8
1–2 år	30	4,0	0,2
2–3 år	276	4,3	2,0
3–4 år	500	4,4	3,6
4–5 år	—	—	—
> 5 år	7 500	4,3	54,4
Summa	13 789	3,6	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter årets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 15 Mkr (13) 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 genomförts 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.

Valberedning

I enlighet med beslut på årsstämman den 9 maj 2012 har en valberedning utsetts med representanter för bolagets två största aktieägare eller ägarkonstellationer, vilka är Erik Selin Fastigheter AB genom Christian Hahne samt Arvid Svensson Invest AB genom Rikard Svensson. Valberedningen består förutom av ovanstående personer av ordföranden i valberedningen, Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare.

Styrelsens förslag till årsstämman 2013

Inför årsstämman den 7 maj 2013 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 20,00 kronor lämnas per preferensaktie
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma åter köpa och överlåta B-aktier och preferensaktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av preferens- och/eller stamaktier i serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital. Aktierna skall kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg den 20 februari 2013

Erik Selin

Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Hysesintäkter	443	369	1 701	1 466
Fastighetskostnader	–150	–117	–537	–471
Driftsöverskott	294	252	1 164	996
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	—	—	3	12
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	363	504	809	978
Värdeförändringar finansiella placeringar	—	5	—	–7
Övriga intäkter/kostnader	–2	–2	–16	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–28	–27	–115	–103
Andel i resultat från intressebolag	47	81	105	133
Rörelseresultat	673	813	1 950	1 995
Finansnetto	–113	–107	–466	–438
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–21	–141	–71	–520
Resultat före skatt	540	564	1 412	1 037
Aktuell skatt	–9	–5	–10	–10
Uppskjuten skatt	–34	–120	–240	–215
Periodens/årets resultat	497	439	1 162	812
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	2	–2	–7	–2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	499	437	1 155	810
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	183	146	691	516
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,99	0,79	3,73	3,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,96	2,63	6,69	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 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	22 278	17 556
Övriga materiella anläggningstillgångar	152	148
Andelar i intressebolag m.m.	760	654
Fordringar	537	455
Likvida medel och finansiella placeringar	116	165
Summa tillgångar	23 843	18 978
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	8 289	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande	—	4
Uppskjuten skatteskuld	443	202
Räntebärande skulder ¹⁾	13 789	10 801
Derivat	868	797
Övriga skulder	453	499
Summa eget kapital och skulder	23 843	18 978
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	13 450	10 635

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Ingående eget kapital	6 675	4 654
Nyemission	554	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–95	–40
Årets totalresultat	1 155	810
Utgående eget kapital	8 289	6 675

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Driftsöverskott	294	252	1 164	996
Övriga intäkter/kostnader	–2	–2	–16	–13
Förvaltnings- och administrationskostnader	–28	–27	–115	–103
Återläggning av avskrivningar	5	4	16	15
Justeringspost	1	4	0	–2
Betalt finansnetto	–125	–122	–495	–457
Betald skatt	–9	–5	–10	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	134	104	543	426
Förändring rörelsefordringar	–58	9	–59	–65
Förändring rörelseskulder	37	16	–47	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113	129	438	414
Förvärv av fastigheter	–1 128	–483	–3 756	–3 640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–8	–1	–19	–122
Förvärv av finansiella placeringar	–12	–	–60	–12
Investering i befintliga fastigheter	–88	–74	–273	–219
Försäljning av fastigheter	–	–	72	1 683
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–4	–
Försäljning av finansiella placeringar	13	21	154	52
Förvärv av aktier i intressebolag m.m.	–4	–36	–19	–320
Utbetald utdelning från intressebolag	–	–	18	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–1 228	–573	–3 888	–2 579
Nyemission	289	–	554	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–25	–20	–95	–40
Upptagna lån	1 446	425	4 307	4 189
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–574	14	–1 276	–3 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 137	419	3 490	2 124
Periodens/årets kassaflöde	21	–26	40	–41
Likvida medel vid periodens/årets början	26	33	8	48
Likvida medel vid periodens/årets slut	47	8	47	8
Outnyttjad checkräkningskredit	354	133	354	133
Finansiella placeringar	69	157	69	157

Segmentsinformation

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	138	117	493	460
Göteborg/Väst	141	128	568	504
Öresund	89	51	341	210
Öst	41	41	164	161
Norr	34	33	135	130
Totalt	443	369	1 701	1 466
Driftsöverskott				
Stockholm	97	84	344	325
Göteborg/Väst	92	87	391	348
Öresund	63	31	243	141
Öst	23	28	101	102
Norr	19	21	84	80
Totalt	294	252	1 164	996

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 164 Mkr (996) och resultat före skatt 1 412 Mkr (1 037) består av värdeförändringar fastigheter 812 Mkr (990), värdeförändringar finansiella placeringar — Mkr (–7), förvaltnings- och administrationskostnader –115 Mkr (–103), övriga intäkter/kostnader –16 Mkr (–13), andel i resultat från intressebolag 105 Mkr (133), finansnetto –466 Mkr (–438) samt värdeförändringar derivat –71 Mkr (–520).

Stockholmsregionens, Göteborg/Väst regionens och Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under perioden ökat med 1 639 Mkr, 651 Mkr respektive 2 133 Mkr.

Nyckeltal

Mkr	2012 okt-dec	2011 okt-dec	2012 jan-dec	2011 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	158 656
Resultat efter skatt, kr	2,96	2,63	6,69	4,87
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,14	0,57	3,04	2,27
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,99	0,79	3,73	3,00
Driftsöverskott, kr	1,84	1,58	7,30	6,27
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	139,64	110,04	139,64	110,04
Eget kapital, kr	42,15	35,57	42,15	35,57
Substansvärde (EPRA NAV), kr	50,37	41,83	50,37	41,83
Börskurs per bokslutsdagen, kr	37,30	25,30	37,30	25,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 247	1 163	1 247	1 163
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 166	1 088	1 166	1 088
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	66	68	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	14 439	12 467	14 439	12 467
Antal fastigheter	432	433	432	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 543	1 408	1 543	1 408
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	183	146	691	516
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	14,8	11,8	15,5	14,3
Avkastning totalt kapital, %	6,8	7,3	8,8	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,3	2,4	2,1
Soliditet, %	34,8	35,2	34,8	35,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,6	1,7	1,6
Belåningsgrad, %	57,8	56,9	57,8	56,9
Belåningsgrad fastigheter, %	60,4	60,6	60,4	60,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 okt–dec	2011 okt–dec	2012 jan–dec	2011 jan–dec
Nettoomsättning	26	23	96	82
Administrationskostnader	–28	–28	–115	–98
Värdeförändring finansiella placeringar	—	5	—	–7
Rörelseresultat	–2	0	–19	–22
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	73	29	563	212
Värdeförändringar derivat, orealiserade	–29	–140	–97	–474
Resultat före skatt	42	–111	447	–285
Uppskjuten skatt	–45	38	–60	118
Periodens/årets resultat	–3	–73	387	–167

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2012 31 dec	2011 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	27	30
Finansiella anläggningstillgångar	2 855	2 820
Fordringar på koncernbolag	10 599	8 507
Kortfristiga fordringar	69	46
Likvida medel och finansiella placeringar	74	159
Summa tillgångar	13 624	11 562
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	4 738	3 891
Räntebärande skulder	5 200	4 654
Skulder till koncernbolag	2 927	2 310
Derivat	698	601
Övriga skulder	61	106
Summa eget kapital och skulder	13 624	11 562

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 december uppgick till 7 800 Mkr (5 100). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,9 procent av kapitalet och 52,0 procent av rösterna.

Stamaktier

Kursen på stamaktien var vid årsskiftet 37,30 kr (25,30) motsvarande en uppgång med 47 procent under året. Under 2012 har antalet stamaktieägare ökat med knappt 10 procent till cirka 7 500 aktieägare (6 900) varav drygt 13 procent är ägare med adress registrerad utanför Sverige. Under året omsattes cirka 62 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 249 000 aktier (207 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39 procent (35).

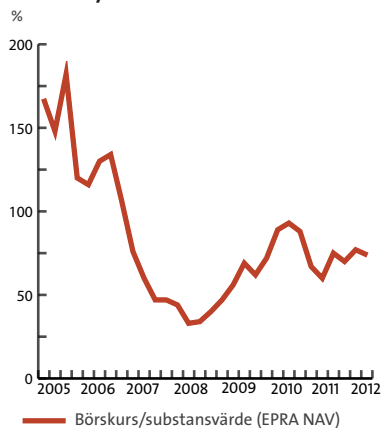
Preferensaktier

Preferensaktien hade vid årets utgång cirka 5 900 aktieägare (2 000), vilket motsvarar en ökning om 190 procent. Under året omsattes cirka 3,8 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 15 300 aktier per handelsdag (13 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 74 procent. Den 31 december var börskursen för preferensaktien 303 kronor (267), vilket motsvarar en totalavkastning om 21 procent under året.

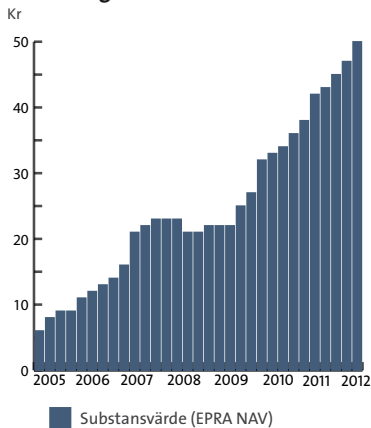
Aktiekapital

Under 2012 har Balder emitterat 2 miljoner preferensaktier till en genomsnittskurs om 282,5 kronor, vilket tillfört bolaget 554 Mkr efter transaktionskostnader. Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 168 396 852 kronor fördelat på 168 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt sex miljoner preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 165 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Börskurs/substansvärde



Utveckling substansvärde



Ägarförteckning per 2012-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,9	52,0
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	11 738 224	—	11 738 224	7,0	4,4
Swedbank Robur fonder	—	7 541 331	91 250	7 632 581	4,5	2,8
Andra AP-fonden	—	6 992 480	—	6 992 480	4,2	2,6
Handelsbanken fonder	—	5 865 821	—	5 865 821	3,5	2,2
Lannebo fonder	—	3 500 000	—	3 500 000	2,1	1,3
SEB Investment Management	—	2 641 824	—	2 641 824	1,6	1,0
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Rasjö, Staffan	—	1 113 369	—	1 113 369	0,7	0,4
Övriga	14 946	36 637 633	5 888 250	42 540 829	25,1	15,6
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 000 000	165 537 252	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	6 000 000	168 396 852	100,0	100,0

Kalendarium preferensaktie

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

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 och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Riskfri 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 260,83 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 260,83 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatteskuld 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 20 februari 2013.

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

Årsredovisning	april 2013
Årsstämma	7 maj 2013
Delårsrapport januari–mars 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari–juni 2013	26 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2012	7 november 2013
Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014

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 0500-43 64 44 · Fax 0515-71 12 18

Öst Storgatan 51 · 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
Gustav Adolfs Torg 8 · 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