

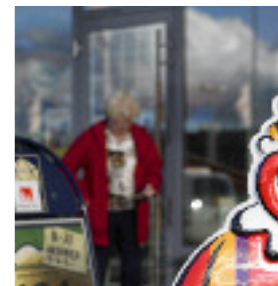
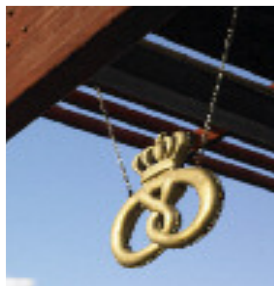
Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké 2006

- Resultat efter skatt uppgick till 440,8 Mkr (264,4), motsvarande 28,12 kr per aktie (20,35)
- Hyresintäkterna uppgick till 523,5 Mkr (130,1)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 160,3 Mkr (46,4)
- Under 2006 har Balder förvärvat 75 fastigheter för sammanlagt 4 Mdkr

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per 31 december 2006 ett verkligt värde om 7,0 Mdkr (2,7). Balder-aktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap.



Nödinge 38:14, Ale Torg



Affärsidé

Balder skapar värden genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Med detta avser Balder:

- **skapa värden**

Balder ska skapa värden för ägarna (utdelning och värdetillväxt), hyresgästerna (ändamåls-enliga lokaler), medarbetarna (bra arbetsgivare) och samhället (tillhandahålla lokaler i bra fastigheter).

- **förvärva, utveckla och förvalta**

Balders främsta uppgift är inte att köpa och sälja fastigheter utan att vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda hyresgäster.

- **kommersiella fastigheter**

Kommersiella fastigheter är Balders primära marknad. Denna inriktning innebär inte ett principiellt avståndstagande från att förvärva bostadsfastigheter. På sikt kan marknadsförändringar påverka fördelningen mellan kommersiella fastigheter och bostäder.

- **storstadsregionerna**

Med storstadsregionerna avses storstäder med en omnejd av en timmes bilkörning. Dessa regioner är tillväxtområden, vilket är en förutsättning för Balder.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden. På respektive delmarknad eller region skall bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya verksamhetslokaler.

Övergripande finansiella mål

Balders målsättning är att den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över tiden skall överstiga den riskfria räntan med minst 7 procentenheter. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara 20 procent och räntetäckningsgraden inte understiga 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

Då Balder under de närmaste åren bedöms vara under kraftig tillväxt kommer utdelningen under denna period att vara låg.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, affärsplan, övergripande mål och finanspolicy tar bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort och lång sikt i samband med den årliga strategi- och budgetprocessen. De avser både finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Strategi

Balders strategi för att skapa värde bygger på kontinuerlig och aktiv utveckling av fastighetsbeståndet. Värden skall skapas åt samtliga parter som är involverade i koncernen, såväl aktieägare som hyresgäster och medarbetare.

Utvecklingen av fastighetsbeståndet fokuseras på att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter, i huvudsak kontor, industri, lager och köpcentra, i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder förvärvar fastigheter med utvecklingspotential och skapar tillväxt genom investering och utveckling samt genom effektivisering och rationalisering i förvaltning. Fastigheternas förädlingspotential är viktig. Utvecklingen av fastighetsbeståndet kommer i första hand att ske genom investeringar för att optimera förutsättningarna för uthyrning och drift.

Balder arbetar aktivt med fokus på ovan angivna marknader och segment, men har inga principiella förbehåll mot att förvärva andra typer av fastigheter inom andra områden, om affären bedöms som god och i linje med affärsidé och mål. I samband med förvärvet av ett större fastighetsbestånd från Akelius ingick 13 fastigheter utanför storstadsregionerna. Dessa fastigheter ingår nu i en ny region Riks.

Verksamheten

Historik

Fastighets AB Balder bildades ur börsnoterade Enlight AB som i juni 2005 träffade en överenskommelse med ägarna till ett nybildat fastighetsbolag, Balder Storstad AB (före detta Malmogia Storstad AB), om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget mot likvid i Enlightaktier.

Den verksamhet som Enlight tidigare bedrivit, IT-relaterad konsultverksamhet, överläts till en helägd underkoncern som delades ut till de tidigare ägarna. Efter beslut på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2005 överfördes aktierna i Enlight International AB, till de tidigare ägarna i Enlight. Samma extra bolagsstämma beslutade också att förvärva Balder Storstad genom en apportemission. Härigenom fick de tidigare ägarna till Balder Storstad motsvarande cirka 93 procent av aktierna i Enlight. Enlight blev ägare till fastigheter med ett marknadsvärde om 2 miljarder kronor och med ett koncernmässigt eget kapital om cirka 590 Mkr vid samma tidpunkt. Enlight namnändrades därefter till Fastighets AB Balder.

Sedan bildandet har Balder i enlighet med affärsplanen fortsatt förvärva fastigheter.

Efter att Balder genomgått Stockholmsbörsens sedvanliga granskning för notering åternoterades Balder på OMX – Nordiska listan Small Cap (före detta Stockholmsbörsens O-lista) den 24 mars 2006.

Organisation

Balders affärsområden är indelade i regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Riks. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen består av 104 bolag (aktie- och kommanditbolag), där Fastighets AB Balder är moderbolag. Fastigheterna ägs huvudsakligen med ett bolag per fastighet. Balders operativa organisation är uppdelad i en ekonomi- och finansfunktion samt en fastighets- och förvaltningsfunktion. Sammantaget har koncernen 59 anställda, varav 36 procent är kvinnor.

Händelser under 2006

I januari förvärvade Balder tio fastigheter i Stockholm från Diligentia för 598 Mkr, inklusive kostnader för lagfart och förvärvsomskostnader. Fastigheterna omfattar totalt cirka 73 000 kvm, varav cirka 70 procent avser kontor. Av fastighetsvärdet avser innerstadslägen drygt 30 procent. I samband med förvärvet höll bolaget en extra bolagsstämma där det beslutades att genomföra en apportionering av 1 000 000 B-aktier till en kurs av 70 kronor.

I mars förvärvades en kontorsfastighet om cirka 8 000 kvm till ett värde om 188 Mkr samt bostadsfastigheter i Alingsås till ett värde om 210 Mkr. Bostadshusen har färdigställts under kvartal tre 2006 och omfattar totalt 206 lägenheter.

Den 16 maj förstärkte Balder ytterligare sin närvaro i Malmö samt kompletterade Stockholmsbeståndet genom att förvärva fem fastigheter från Skanska för 750 Mkr. Beståndet omfattar totalt 69 000 kvm, varav 24 000 kvm i Malmö. Förvärvet finansierades delvis med en apportionering av 1 380 000 B-aktier till en kurs av 100 kronor.

Den 1 juni förvärvades en kontors- och butiksfastighet på Kungssportsavenyn i centrala Göteborg för 46 Mkr. 60 procent av fastighetens cirka 1 500 kvm består av kontor och utnyttjas till en del av den egna verksamheten. Då Balder etablerat sitt huvudkontor och regionkontor för Göteborg i fastigheten redovisas den som en rörelsefastighet.

Per samma dag förvärvade Balder 33 fastigheter från Akelius, köpeskillingen uppgick till cirka en miljard kronor och genom affären ökade den uthyrbara ytan med 230 000 kvm. Fastigheterna är till övervägande del belägna i storstadsregionerna Göteborg och Malmö, en fastighet i Stockholmsregionen samt 13 fastigheter utanför storstadsregionerna.

Den 2 juni förvärvade Balder 12 fastigheter för cirka 380 Mkr i Göteborgsområdet från Tornet. 80 procent av fastigheternas totala yta på 42 000 kvm är kontor resterande ytor består i huvudsak av industri och lager.

Under juli träffade Balder avtal om att förvärva nio fastigheter från ett flertal säljare för cirka 550 Mkr. Fastighetsbeståndet omfattar totalt 38 000 kvm och består främst av handel. Fyra av fastigheterna är belägna i Mölnlycke centrum, en i Alingsås samt tre i Göteborg; Backaplan, Eriksberg samt en fastighet Inom Vallgraven. Den nionde och enskilt största fastigheten värdemässigt är Ale Torg i Ale kommun norr om Göteborg. Fastigheterna tillträdde i juli, september samt oktober.

Genom två affärer förvärvade Balder per den 25 oktober två fastigheter i centrala Göteborg för cirka 135 Mkr.

Den 1 december förvärvade Balder Marabouhuset i Sundbyberg för cirka 130 Mkr, en modern kontorsfastighet om cirka 9 000 kvm.

Resultat

Eftersom koncernen startade sin verksamhet den 1 juli 2005 innefattar jämförelseperioden endast 6 månader, juli–december.

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 160,3 Mkr (46,4), vilket motsvarar 10,23 kr per aktie (3,57). Ökningen är främst ett resultat av den kraftiga tillväxten i Balders fastighetsbestånd under 2006. Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter om 212,0 Mkr (143,6). Årets resultat efter skatt uppgick till 440,8 Mkr (264,4) motsvarande 28,12 kr per aktie (20,35).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter för 2006 uppgick till 523,5 Mkr (130,1). Kontraktportföljen bedöms per 31 december 2006 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 752 Mkr (312). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 952 kr/kvm (1 038). Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 90 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 31 december uppgick till 73 Mkr (19) på årsbasis.

Hyresmarknaden har under 2006 kännetecknats av stabila hyresnivåer och god efterfrågan inom samtliga av Balders delmarknader och fastighetskategorier. Fastighetspriserna har under 2006 varit stigande. Både svenska och internationella investerare har under året visat ett starkt intresse för fastighetsinvesteringar.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 178,8 Mkr (46,0). 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. Första halvåret 2006 har haft högre kostnader än normalt, beroende på den ovanligt långa vintern, främst avseende uppvärmning och snöröjning.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 24,3 Mkr (11,0) och innefattar kostnader för uppbyggnad av bolaget samt åternotering av Balderaktien på OMX – Nordiska listan Small Cap (före detta Stockholmsbörsens O-lista).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -161,4 Mkr (-26,7) varav -1,3 Mkr (-) avser värdeförändring derivat. Derivat redovisas i löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,2 procent (3,1). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrat lånebelopp och bibehållen genomsnittlig räntebindning skulle räntekostnaderna påverkas på helårsbasis med 36,2 Mkr.

Värdeförändringar

Balder har under 2006 inte sålt några fastigheter.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Nuvärdesberäkning sker av framtida kassaflöden i form av driftöverskott, som successivt marknadsanpassas, under 10 år samt nuvärdet av bedömt restvärde år 10. Till grund för kassaflödeskalkylerna har lagts följande gemensamma förutsättningar och antaganden:

- Årlig inflation 2 procent under kalkylperioden
- Årlig ökning av drift/underhåll följer KPI

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet dels av framtida kassaflöden och dels av avkastningskravet.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att säkerställa den interna värderingsmetoden har fastigheter motsvarande cirka 20 procent av Balders internt bedömda verkliga värde värderats av ett externt värderingsföretag. Den externa värderingen, som utfördes av Newsec, översteg Balders interna värdering med 6,8 procent.

Per 31 december 2006 efter Balders interna värdering uppgick fastigheternas verkliga värde till 6 997,0 Mkr (2 704,5) vilket innebär en realiserad värdeförändring om 212,0 Mkr (143,6).

Skatt

Balder redovisar för 2006 en aktuell skattekostnad om –3,4 Mkr (–2,9) och en uppskjuten skatteintäkt om 73,2 Mkr (77,3), totalt en skatteintäkt om 69,8 Mkr (74,4).

Den uppskjutna skatteintäkten om 73,2 Mkr utgörs av nettot av uppskjutna skatteintäkter om 175,0 Mkr och uppskjutna skattekostnader om –101,8 Mkr. Den uppskjutna skatteintäkten är till största del ett resultat av skattemässig kapitalförlust på andelar i handelsbolag. Kapitalförlusten har inte påverkat koncernens resultat före skatt.

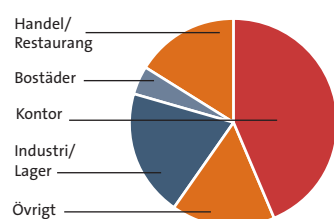
Fjärde kvartalet 2006

Förvaltningsresultatet före skatt för fjärde kvartalet 2006 uppgick till 42,5 Mkr (20,3). Hyresintäkterna uppgick till 161,3 Mkr (70,1) och fastighetskostnaderna till 58,2 Mkr (27,1) vilket ger ett driftsöverskott för perioden på 103,1 Mkr (43,0). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 77,9 Mkr (49,8) och finansnettot inklusive värdeförändringar derivat uppgick till –50,8 Mkr (–14,5). Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 109,6 Mkr (178,0).

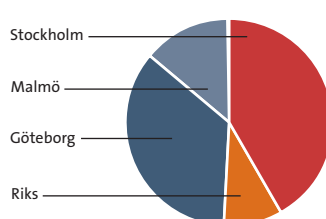
Balders fastighetsinnehav

Fastighets AB Balder ägde per 31 december 2006 128 fastigheter (53) med en uthyrningsbar yta om cirka 790 000 kvm (301 000) till ett verkligt värde om cirka 7,0 Mdkr (2,7). Balders totala hyresvärde per 31 december 2006 uppgick till 752 Mkr (312). Fördelningen av hyresvärde per region var Stockholm 42 procent, Göteborg 37 procent, Malmö 13 procent samt Riks 8 procent. Av hyresvärdet avser cirka 41 procent kontorsfastigheter, 19 procent industri/lager, 20 procent handel/restaurang, 4 procent bostäder samt 16 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Hyresvärde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Balders fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner, flera av dem utgör så kallade när- eller kommuncentrum som inrymmer såväl kontor och handel som utbildning och vård. Balders kontorslokaler är i stor utsträckning belägna i väletablerade företagsområden med goda kommunikationer. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader. Detta skall ske genom fastighetsförvärv som i huvudsak uppfyller bolagets krav på hög direktavkastning.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 4 081 Mkr (2 561) varav 3 985 Mkr avser förvärv och 96 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Fastighetsportföljen har under verksamhetsåret 2006 förändrats enligt nedan.

Förändring verkligt värde fastigheter

| | Mkr | Antal |
|---|----------------|------------|
| Fastighetsbestånd 1 januari 2006 | 2 704,5 | 53 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 96,4 | — |
| Förvärv | 3 984,7 | 75 |
| Avskrivningar på rörelsefastighet | -0,6 | — |
| Värdeförändring | 212,0 | — |
| Fastighetsbestånd 31 december 2006 | 6 997,0 | 128 |

Balders fastighetsbestånd 2006-12-31 per region

| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde ¹⁾ , Mkr | Hyresvärde ¹⁾ , kr/kvm | Hyresintäkter ¹⁾ , Mkr | Ekonomisk ut-hyrningsgrad, % | Verkligt värde, Mkr |
|------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Stockholm | | | | | | | |
| Kontor | 23 | 165 621 | 198 | 1 196 | 173 | 87 | 1 628 |
| Handel/Restaurang | 2 | 3 468 | 3 | 941 | 3 | 100 | 28 |
| Industri/Lager | 8 | 78 697 | 66 | 845 | 48 | 72 | 457 |
| Övrigt | 5 | 38 224 | 45 | 1 166 | 38 | 86 | 469 |
| Summa Stockholm | 38 | 286 010 | 312 | 1 092 | 263 | 84 | 2 581 |
| Göteborg | | | | | | | |
| Kontor | 27 | 102 227 | 108 | 1 057 | 101 | 94 | 1 122 |
| Handel/Restaurang | 19 | 77 170 | 91 | 1 176 | 87 | 96 | 990 |
| Industri/Lager | 8 | 54 909 | 32 | 589 | 31 | 95 | 271 |
| Bostäder | 7 | 33 117 | 31 | 934 | 30 | 95 | 332 |
| Övrigt | 5 | 19 368 | 14 | 710 | 13 | 98 | 141 |
| Summa Göteborg | 66 | 286 791 | 276 | 962 | 262 | 95 | 2 857 |
| Malmö | | | | | | | |
| Handel/Restaurang | 2 | 34 228 | 39 | 1 154 | 39 | 99 | 382 |
| Industri/Lager | 7 | 19 907 | 9 | 465 | 8 | 83 | 62 |
| Övrigt | 2 | 26 098 | 51 | 1 966 | 45 | 88 | 572 |
| Summa Malmö | 11 | 80 233 | 100 | 1 247 | 92 | 92 | 1 016 |
| Riks | | | | | | | |
| Kontor | 3 | 5 645 | 4 | 640 | 3 | 75 | 23 |
| Handel/Restaurang | 3 | 18 653 | 12 | 658 | 12 | 99 | 79 |
| Industri/Lager | 3 | 97 611 | 34 | 351 | 34 | 100 | 317 |
| Övrigt | 4 | 15 355 | 14 | 882 | 13 | 97 | 125 |
| Summa Riks | 13 | 137 264 | 64 | 464 | 62 | 98 | 544 |
| Totalt | | | | | | | |
| Kontor | 53 | 273 493 | 310 | 1 132 | 277 | 89 | 2 773 |
| Handel/Restaurang | 26 | 133 519 | 146 | 1 092 | 141 | 97 | 1 479 |
| Industri/Lager | 26 | 251 124 | 142 | 567 | 121 | 85 | 1 107 |
| Bostäder | 7 | 33 117 | 31 | 934 | 30 | 95 | 332 |
| Övrigt | 16 | 99 045 | 123 | 1 244 | 111 | 90 | 1 306 |
| Totalt | 128 | 790 298 | 752 | 952 | 679 | 90 | 6 997 |

¹⁾ avser helår

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 1 500,7 Mkr (851,8), motsvarande 92,52 kr per aktie (61,55). Under året har två apportemissioner genomförts om totalt 208 Mkr. Soliditeten uppgick till 20,6 procent (29,2).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2006 till 5 564 Mkr (1 970). Balder har under 2006 emitterat ett 5-årigt förlagslån om 300 Mkr, lånet har en fast kupongränta om 7,50 procent och är noterat på OMX vid SOX förlagslån under namnet BALD 1 SOX. Under året har därutöver nya lån tagits upp om 2 541 Mkr i samband med nya förvärv. Befintliga lån hos säljarna har tagits över till ett värde av 856 Mkr per den 31 december 2006. Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 2006-12-31 till 5,9 år (4,7). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 2006-12-31 uppgick till 4,4 procent

(3,1). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 12 månader (10). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 73 procent (79). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrat lånebelopp skulle räntekostnaderna påverkas de närmaste 12 månaderna med 36,2 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 2 000 Mkr skyddats med finansiella instrument. Rätetakt från 4,75 till 5,75 procent har tecknats med start mars 2007 vilka förfaller löpande mellan 2012 och 2017. Balder har även ställt ut ett räntegolv på 3,25 procent avseende 1 000 Mkr med start mars 2007 till 2012.

Ovan nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringarna under 2006 uppgick till -1,3 Mkr (-).

Ränte- och låneförfallostruktur 2006-12-31

| År | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|---------------------------------|---------------|------------|------------|----------------|------------|
| | Mkr | Ränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| Inom ett år | 4 056 | 3,8 | 73 | 1 367 | 25 |
| 1–2 år | 103 | 6,1 | 2 | 128 | 2 |
| 2–3 år | 192 | 6,9 | 3 | 201 | 4 |
| 3–4 år | 294 | 5,6 | 5 | 2 245 | 40 |
| 4–5 år | 919 | 6,1 | 17 | 1 402 | 25 |
| > 5 år | — | — | — | 222 | 4 |
| Totalt | 5 564 | 4,4 | 100 | 5 564 | 100 |
| Undervärde derivat | 1 | | | 1 | |
| Totalt inklusive derivat | 5 565 | | | 5 565 | |

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 78,4 Mkr (58,6).

Aktien/ägarstruktur

Handelsplats

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap under kortnamnet BALD.

Antal aktier

Under 2006 har Balder genomfört två apportionemissioner varvid totalt 2 380 000 aktier av serie B nyemitterades, motsvarande en ökning av aktiekapitalet med 2 380 000 kronor. Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 31 december 2006 till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier,

vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Ägarstruktur

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin (genom bolag) och Arvid Svensson Invest AB, ASI. Ägarstruktur samt ägarförteckning per den 31 december redovisas i tabellerna nedan.

Ägarförteckning 2006-12-31

| Ägare | A-aktier | B-aktier | Totalt | Kapital, % | Röster, % |
|--------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Erik Selin Fastigheter AB | 1 383 099 | 6 083 567 | 7 466 666 | 46,0 | 60,2 |
| Arvid Svensson Invest AB (ASI) | 485 982 | 3 193 543 | 3 679 525 | 22,7 | 24,4 |
| Andra AP-fonden | 0 | 1 442 874 | 1 442 874 | 8,9 | 4,4 |
| Backahill AB | 0 | 775 213 | 775 213 | 4,8 | 2,3 |
| Länsförsäkringar fonder | 0 | 730 500 | 730 500 | 4,5 | 2,2 |
| Låset noterade värdepapper AB | 0 | 355 000 | 355 000 | 2,2 | 1,1 |
| Morgan Stanley | 0 | 231 600 | 231 600 | 1,4 | 0,7 |
| Källebo, Göran | 0 | 178 100 | 178 100 | 1,1 | 0,5 |
| Fjärde AP-fonden | 0 | 157 000 | 157 000 | 1,0 | 0,5 |
| Länsförsäkringar Skåne | 0 | 150 000 | 150 000 | 0,9 | 0,5 |
| Övriga | 2 491 | 1 050 671 | 1 053 162 | 6,5 | 3,3 |
| Totalt antal aktier | 1 871 572 | 14 348 068 | 16 219 640 | 100,0 | 100,0 |

Ägarstruktur per 2006-12-31

| Innehav | Antal aktieägare | Antal aktieägare, % | Antal aktier | Innehav, % | Röster, % |
|----------------|------------------|---------------------|-------------------|--------------|--------------|
| 1–100 | 1 845 | 77,3 | 51 445 | 0,3 | 0,2 |
| 101–500 | 322 | 13,5 | 88 875 | 0,5 | 0,3 |
| 501–1 000 | 92 | 3,9 | 77 970 | 0,5 | 0,3 |
| 1 001–2 000 | 42 | 1,8 | 66 215 | 0,4 | 0,2 |
| 2 001–5 000 | 37 | 1,6 | 117 519 | 0,7 | 0,4 |
| 5 001–10 000 | 17 | 0,7 | 127 593 | 0,8 | 0,4 |
| 10 001–100 000 | 19 | 0,8 | 397 685 | 2,5 | 1,2 |
| 100 001– | 12 | 0,5 | 15 292 338 | 94,3 | 97,1 |
| Totalt | 2 386 | 100,0 | 16 219 640 | 100,0 | 100,0 |

Händelser efter rapportperioden

Balder har per den 2 januari 2007 sålt fastigheten Trädgårdshallen 1 i Malmö för 13,5 Mkr, vilket är 13 procent över ursprungligt anskaffningsvärde och bokfört värde 2006-09-30.

Balder tecknade i februari avtal om förvärv av fastigheten Tingstadsvassen 3:6 i Göteborg för 115 Mkr. Fastigheten innehåller främst butiksytor med kända sport- och klädkedjor som största hyresgäster. Balder beräknas tillträda fastigheten i april 2007.

Aktuell intjäningsförmåga helårstakt

Balders aktuella intjäningsförmåga inklusive ovan nämnda förändringar framgår av vidstående tabell. Balder redovisar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för bedömd central administration. Vid varje delårsrapport uppdateras bedömningen av intäkter och kostnader. Däremellan redovisas aktuell intjäningsförmåga i samband med större fastighetsaffärer. Räntekostnaderna baseras på aktuell räntenivå och lånestruktur per den 21 februari (reporänta 3,25 procent) och uppdateras vid varje tillfälle som den aktuella intjäningsförmågan redovisas. Skatten är beräknad med 28 procent och bedöms till övervägande del vara uppskjuten skatt.

Det är viktigt att notera att intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutveckling. Balders resultaträkning påverkas av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet och derivat samt eventuellt kommande fastighetsköp och fastighetsförsäljningar vilket inte beaktas i den aktuella intjäningsförmågan.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis exklusive värdeförändringar

| Mkr | |
|---|------------|
| Hyresintäkter | 685 |
| Fastighetskostnader | -213 |
| Driftsöverskott | 472 |
| Central administration | -20 |
| Rörelseresultat | 452 |
| Finansnetto | -258 |
| Resultat efter finansiella kostnader | 194 |
| Skatt ¹⁾ | -54 |
| Resultat efter skatt | 140 |

¹⁾ Bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt

Nyckeltal¹⁾

| Finansiella | |
|--|-------|
| Resultat efter finansiella kostnader/aktie, kr | 11,99 |
| Avkastning eget kapital, % ²⁾ | 9,3 |
| Soliditet, % | 20,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 1,8 |
| Fastighetsrelaterade | |
| Direktavkastning fastigheter, % | 6,7 |
| Uthyrbar area, tkvm | 789 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 |
| Överskottsgrad, % | 69 |

¹⁾ Baserat på aktuell intjäningsförmåga och bedömd balansräkning

²⁾ Exklusive värdeförändringar

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tecknade för första gången derivatavtal i september 2006, vilket innebär att koncernen för första gången har tillämpat redovisningsprinciper för

finansiella instrument under andra halvåret 2006. Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde för både moderbolaget och koncernen, med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i övrigt oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2005.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med 1 juli 2005 av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 41,7 Mkr (23,4), varav koncerninterna tjänster utgjorde 41,6 Mkr (12,3). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 29,2 Mkr (-304,1). Föregående års omsättning och resultat för perioden januari–juli avser Enlight AB med den dåvarande konsultverksamheten som bolaget bedrev. Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 december till 75,9 Mkr (31,6) och interna fordringar uppgick per bokslutsdagen till 577,9 Mkr (43,2). Investeringarna under året uppgick till 3,7 Mkr (1 048).

Utdelningsförslag

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2006.

Årsredovisning och Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 18 april 2007 i Göteborg. Årsredovisningen för 2006 beräknas finnas tillgänglig för distribution och på Balders hemsida i början av april 2007. Årsredovisningen distribueras per post till Balders aktieägare.

Göteborg den 22 februari

Erik Selin
Verkställande direktör

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomi- och finanschef Ulf Johansson, telefon 0739-42 12 22.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, www.balderfast.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomiskt rapportering samt pressreleaser.

Definitioner

För definitioner se Fastighets AB Balders årsredovisning 2005 som finns tillgänglig på Balders hemsida.

Kalendarium

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2006 | april 2007 |
| Årsstämma | 18 april 2007 |
| Delårsrapport januari–mars 2007 | 22 maj 2007 |
| Delårsrapport januari–juni 2007 | 27 aug 2007 |
| Delårsrapport januari–september 2007 | 27 nov 2007 |

Koncernens resultaträkning

| Mkr | 2006 okt–dec | 2005 okt–dec | 2006 jan–dec | 2005 juli–dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Hysesintäkter | 161,3 | 70,1 | 523,5 | 130,1 |
| Fastighetskostnader ¹⁾ | -58,2 | -27,1 | -178,8 | -46,0 |
| Driftsöverskott | 103,1 | 43,0 | 344,7 | 84,1 |
| Värdoförändringar fastigheter, orealiserade | 77,9 | 49,8 | 212,0 | 143,6 |
| Central administration | -5,7 | -8,2 | -24,3 | -11,0 |
| Rörelseresultat | 175,3 | 84,6 | 532,4 | 216,7 |
| Räntenetto | -54,9 | -14,5 | -160,1 | -26,7 |
| Värdoförändringar derivat | 4,1 | — | -1,3 | — |
| Resultat före skatt | 124,5 | 70,1 | 371,0 | 190,0 |
| Aktuell skatt | -0,5 | 0,7 | -3,4 | -2,9 |
| Uppskjuten skatt | -14,4 | 107,2 | 73,2 | 77,3 |
| Årets resultat | 109,6 | 178,0 | 440,8 | 264,4 |
| Förvaltningsresultat före skatt | 42,5 | 20,3 | 160,3 | 46,4 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾ | 6,76 | 12,86 | 28,12 | 20,35 |
| ¹⁾ Fastighetskostnader | | | | |
| Driftskostnader | -35,2 | -13,0 | -105,4 | -23,1 |
| Underhåll | -7,3 | -5,6 | -18,4 | -6,9 |
| Tomträttsavgäld | -3,8 | -1,8 | -12,3 | -3,3 |
| Fastighetsskatt | -6,8 | -3,3 | -21,6 | -5,5 |
| Fastighetsadministration | -5,1 | -3,4 | -21,1 | -7,2 |
| Summa fastighetskostnader | -58,2 | -27,1 | -178,8 | -46,0 |

Data per aktie ²⁾

| | 2006 | 2005 |
|---|--------|--------|
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 15 675 | 12 995 |
| Resultat efter skatt, kr | 28,12 | 20,35 |
| Resultat efter skatt exkl värdoförändring, kr | 18,44 | 12,39 |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr | 10,23 | 3,57 |
| Driftsöverskott, kr | 21,99 | 6,47 |
| Utestående antal aktier, tusental | 16 220 | 13 840 |
| Fastigheter verkligt värde, kr | 431 | 195 |
| Eget kapital, kr | 92,52 | 61,55 |
| Börskurs per bokslutsdagen | 102,00 | 82,00 |

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

| | 2006 | 2005 |
|--|-------|-------|
| Fastighetsrelaterade | | |
| Hyresvärde, kr/kvm | 952 | 1 038 |
| Hyresintäkter, kr/kvm | 859 | 976 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 90 | 94 |
| Överskottsgrad, % | 66 | 65 |
| Verkligt värde, kr/kvm | 8 854 | 8 911 |
| Antal fastigheter | 128 | 53 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | 790 | 301 |
| Finansiella | | |
| Avkastning eget kapital, % | 37,5 | 45,2 |
| Avkastning totalt kapital, % | 10,5 | 10,0 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 2,0 | 2,6 |
| Soliditet, % | 20,6 | 29,2 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 3,7 | 2,3 |
| Belåningsgrad, % | 79,5 | 72,8 |
| Förvaltningsresultat före skatt, Mkr | 160,3 | 46,4 |
| Genomsnittlig räntebindningstid, månad | 12 | 10 |

Koncernens balansräkning

| Mkr | 2006 | 2005 |
|--|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6 948,6 | 2 704,5 |
| Rörelsefastighet | 48,4 | — |
| Inventarier | 4,7 | 2,0 |
| Uppskjuten skattefordran | 230,9 | 122,0 |
| Kortfristiga fordringar | 51,1 | 33,2 |
| Likvida medel | 2,5 | 58,6 |
| Summa tillgångar | 7 286,2 | 2 920,3 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 1 500,7 | 851,8 |
| Långfristiga skulder ¹⁾ | 5 443,5 | 1 922,0 |
| Derivat | 1,3 | — |
| Kortfristiga skulder ¹⁾ | 340,7 | 146,5 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 286,2 | 2 920,3 |
| ¹⁾ Varav räntebärande skulder | 5 564 | 1 970 |
| Ställda pantar | | |
| Fastighetsinteckningar | 5 370,2 | 2 080,2 |

Förändring i eget kapital

| Mkr | 2006 | 2006 |
|---|---------------------|---------------------|
| | 1 jan–31 dec | 1 juli–31 dec |
| | Totalt eget kapital | Totalt eget kapital |
| Ingående eget kapital 2006-01-01 | 851,8 | 0,1 |
| Aktieägartillskott | — | 0,3 |
| Apportemission | 208,0 | 467,0 |
| Nyemission | — | 80,0 |
| Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Fastighets AB Balder | — | 40,0 |
| Årets resultat | 440,8 | 264,4 |
| Utgående eget kapital 2006-12-31 | 1 500,7 | 851,8 |

Segmentinformation

| Mkr | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
|---|--------------|-------------|--------------|--------------|
| | okt-dec | okt-dec | jan-dec | juli-dec |
| Hyresintäkter | | | | |
| Stockholm | 59,7 | 36,6 | 235,0 | 70,5 |
| Göteborg | 62,1 | 24,1 | 181,8 | 40,8 |
| Malmö | 23,1 | 9,4 | 70,2 | 18,8 |
| Riks | 16,4 | — | 36,5 | — |
| Totalt | 161,3 | 70,1 | 523,5 | 130,1 |
| Driftsöverskott inkl värdeförändring fastigheter | | | | |
| Stockholm | 59,3 | 34,6 | 245,0 | 118,2 |
| Göteborg | 47,5 | 47,4 | 156,7 | 78,6 |
| Malmö | 57,0 | 10,8 | 122,7 | 30,9 |
| Riks | 17,2 | — | 32,3 | — |
| Totalt | 181,0 | 92,8 | 556,7 | 227,7 |

Kassaflödesanalys

| Mkr | 2006 | 2005 |
|---|-----------------|-----------------|
| Driftöverskott | 344,7 | 84,1 |
| Centrala administrationskostnader | -24,3 | -11,0 |
| Återläggning av avskrivningar | 1,6 | — |
| Betalt finansnetto | -163,9 | -26,7 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 158,1 | 46,4 |
| Förändring rörelsefordringar | -17,8 | -33,2 |
| Förändring rörelseskulder | 110,2 | 93,1 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 250,5 | 106,3 |
| Förvärv av fastigheter ¹⁾ | -2 916,8 | -1 293,3 |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -3,7 | -2,0 |
| Förvärv av uppskjutna skattefordringar/skulder | -27,3 | -14,0 |
| Investering i befintliga fastigheter | -96,4 | — |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -3 044,2 | -1 309,3 |
| Upptagna lån | 2 840,6 | 1 301,9 |
| Amortering av lån | -103,0 | -133,0 |
| Ökning av övriga skulder | — | 12,7 |
| Nyemission | — | 80,0 |
| Kassaflöde från finansieingsverksamheten | 2 737,6 | 1 261,6 |
| Årets kassaflöde | -56,1 | 58,6 |
| Likvida medel vid periodens början | 58,6 | — |
| Likvida medel vid periodens slut | 2,5 | 58,6 |

¹⁾ Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 3 985 Mkr (2 561) varav 823 Mkr (801) finansierats genom övertagande av befintliga lån hos säljare, 37 Mkr (—) genom omvärdering av skulder och 208 Mkr (467) genom apportemissioner, varför endast 2 917 Mkr (1 293) av investeringen har haft en direkt påverkan av likvida medel.

Fastighets AB Balder (publ) www.balderfast.se · info@balderfast.se · Org.nr 556525-6905

Huvudkontor Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99

Regionkontor **Stockholm** Anderstorpsvägen 10, 3 tr · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779
Göteborg Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99
Malmö Stora Nygatan 29, 2 tr · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94
Riks Ölandsgatan 6 · Box 1958 · 791 19 Falun · Tel 023-70 31 18 · Fax 023-581 56