

## Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2011

- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 85 Mkr (88) motsvarande 0,82 kr per aktie (0,89)
- Hyresintäkterna uppgick till 377 Mkr (318)
- Resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), motsvarande 2,56 kr per aktie (3,13)
- Eget kapital uppgick till 48,87 kr per aktie (36,42)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista mars 2011 ett värde om 16,8 Mdkr (12,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



# Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 377 Mkr (318).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 Mkr (141).

## Förvaltningsresultat

Resultatet uppgick till 85 Mkr (88), vilket motsvarar 0,82 kr per aktie (0,89).

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 16 821 Mkr (12 937). Resultatet har påverkats av positiva realiserade

värdeförändringar med 156 Mkr (254) och realiserade värdeförändringar med 1 Mkr (0). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,3 procent (6,6), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

## Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till -4 Mkr (85), varav 0 Mkr (17) är realiserade.

## Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med 123 Mkr (-33).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), vilket motsvarar 2,56 kr per aktie (3,13).

	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	377	318	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	157	254	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	123	-33	148	-23	-333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	-4	85	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	266	312	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	16 821	12 937	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
<b>Data per aktie</b>							
Resultat efter skatt, kr	2,56	3,13	13,43	3,29	-6,06	12,10	7,03
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,89	4,18	4,19	2,72	2,76	2,56
Fastigheter redovisat värde, kr	158	130	144	127	113	104	108
Eget kapital, kr	48,87	36,42	46,70	33,29	29,43	35,23	23,13
Börskurs per bokslutsdag, kr	47,50	25,88	44,10	18,75	10,50	20,00	25,50

## VD har ordet

Året har startat bra. För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat under perioden. Vi har en stabil intäktsnivå och god kontroll på fastighetskostnaderna. Vårt driftsöverskott har ökat kraftigt jämfört med föregående år, till stor del beroende av förvärvade fastigheter, men också tack vare en hårt arbetande organisation. Räntan ligger idag på en helt annan nivå än vad den gjorde för ett år sedan, vilket har medfört att vårt förvaltningsresultat ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Även i år har vintern varit onormalt kall och snörik, vilket har kostat oss och övriga fastighetsägare en ansevärd summa. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra kontorslokaler med en positiv hyresnivåutveckling.

Den höjda räntenivån har medfört att vårt undervärde på våra derivat har minskat. Vi har i perioden positiva värdeförändringar på våra derivat om 123 Mkr. Vårt fastighetsbestånd fortsätter att visa på en god värdetillväxt och värdeförändringarna uppgår till 156 Mkr.

Fastighetstransaktionerna på marknaden har under årets första kvartal fortsatt den trend som vi såg under slutet av föregående år. Transaktionerna har varit många och värdemässigt är det en ökning jämfört med föregående år, vilket inte minst gäller Balder. Under årets första månad förvärvade vi fastigheter för ett värde om 2,2 Mdkr, vilket är all time high för oss.

Några mindre försäljningar har också skett i andan att omstrukturera vårt bestånd. I april sålde vi en mindre bostadsfastighet till en bostadsrättsförening. Affären i sig indikerar att det finns kraftiga övervärden för fastigheter som har bostadsrättsföreningar som köpare. Försäljningspriset för fastigheten översteg vår värdering med 39 procent.

I april överlät vi hälften av aktierna i det bolag som köpt

fastigheterna i Catena till Peab. Förvärvet grundar sig på samma fastighetsvärde som gällde vid Balders förvärv. Affären skall ses som startskottet på ett samarbete som Balder har letat efter under en tid. Vi har sökt efter en erfaren och kunnig samarbetspartner för att utveckla redan idag ägda fastigheter men också utnyttja vår kunskap om fastighetsmarknaden i nya spännande och lönsamma utvecklingsprojekt tillsammans med en partner. Det gäller nybyggnation av kontorslokaler och bostadslägenheter men också fastighetsförädling av projektfastigheter.

Det nyetablerade samarbetet får en offensiv start med ett fastighetsbestånd, värderat till 1,6 Mdkr, som har en stor förädlingspotential och avsikten är att expandera. Med Peab som hälftenägare tillförs bolaget både ett stort kunnande och lång erfarenhet när det gäller byggnation och projektutveckling. Det kommer sannolikt att bli ett spännande och lönsamt samarbete för våra aktieägare.

Det är angenämt att se att det inte bara är vi som jobbar i Balder som tycker att vi är ett spännande bolag. Antalet aktieägare fortsätter att öka i antal. Sedan årsskiftet har antalet ökat med drygt 1 000 aktieägare för att nu uppgå till nästan 6 000.

Året har börjat bra. Med en fortsatt stabil fastighetsmarknad, en god efterfrågan och en bra hyresnivåutveckling på våra kontorslokaler och bostäder borgar detta för en god fortsättning på året.

Erik Selin  
Verkställande direktör

## Aktuell intjäningsförmåga

I tabell nedan presenterar Balder sin nuvarande 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.

Finansnettot har beräknats utifrån koncernens räntebärande tillgångar och skulder på balansdagen. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad med 26,3 procent schablonskatt som till övervägande del bedöms bestå av uppskjuten skatt och är därmed inte kassaflödespåverkande.

## Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec
Hyresintäkter	1 405	1 405	1 345	1 335	1 265	1 263
Fastighetskostnader	-430	-430	-420	-420	-392	-382
<b>Driftsöverskott</b>	<b>975</b>	<b>975</b>	<b>925</b>	<b>915</b>	<b>873</b>	<b>881</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105	-105	-100	-100	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	30	20	20	15	15	58
<b>Rörelseresultat</b>	<b>900</b>	<b>890</b>	<b>845</b>	<b>830</b>	<b>795</b>	<b>846</b>
Finansnetto	-425	-440	-395	-365	-313	-343
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>475</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>465</b>	<b>482</b>	<b>503</b>
Skatt	-125	-118	-118	-122	-127	-132
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>350</b>	<b>332</b>	<b>332</b>	<b>343</b>	<b>355</b>	<b>371</b>
<b>Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr</b>	<b>4,47</b>	<b>4,52</b>	<b>4,52</b>	<b>4,68</b>	<b>4,85</b>	<b>5,04</b>

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. I aktuell intjäningsförmåga ingår därför de förvärvade fastigheterna från Catena i förvaltningsresultat från intressebolag med vår hälft.

# Resultat, intäkter och kostnader

## Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 85 Mkr (88), vilket motsvarar 0,82 kr per aktie (0,89). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 3 Mkr (4).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), motsvarande 2,56 kr per aktie (3,13). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 157 Mkr (254), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -4 Mkr (85), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 123 Mkr (-33) samt resultat från andelar i intressebolag om 3 Mkr (3).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 377 Mkr (318). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsporföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 639 Mkr (1 352). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 088 kr/kvm (1 070).

När Catena innehavet exkluderas har kontraktsporföljen ett hyresvärde på helårsbasis om 1 502 Mkr (1 352), se även sidorna 7 och 8. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgår då till 1 110 kr/kvm (1 070). Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och läge.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 mars uppgick till 98 Mkr (87) på årsbasis och till 97 Mkr när Catena exkluderas.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 Mkr (141) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 28 procent till 226 Mkr (177), vilket innebar en överskottsgrad om 60 procent (56). Ökningen av överskottsgraden beror på fastighetsbeståndets förändring då andelen bostäder har minskat något.

Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägsta kostnadsnivå. Periodens driftsöverskott har, i likhet med föregående år, påverkats negativt av en onormalt snörik och kall vinter.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Realiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 156 Mkr (254). Realiserade värdeförändringar uppgår till 1 Mkr (0).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 156 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende främst på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

## Värdeförändringar finansiella placeringar

Bolagets börsportfölj, vilken huvudsakligen består av preferensaktier i Corem, värderas till marknadsvärde vid varje kvartalsslut. Värdeförändringen under perioden uppgick till -4 Mkr (85), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (17).

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 29 Mkr (25). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring.

## Andelar i resultat från intressebolag

Balders intressebolag består av Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion och Tulia ägs, till 50 procent vardera, tillsammans med GE Real Estate Nordic AB respektive André Åkerlund AB. Egby Vindkraftverk AB, som äger fyra vindkraftverk på Öland, ägdes tidigare till 50 procent men är numera ett helägt dotterbolag.

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden till 3 Mkr (3) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 3 Mkr (4).

## Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -116 Mkr (-67) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 123 Mkr (-33). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,4 procent (2,8) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

## Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skatt om 0 Mkr (0) och en uppskjuten skatt om -91 Mkr (-81).

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

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 2 129 Mkr (2 192) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till –2 422 Mkr (–865). Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 77 Mkr (–349).

#### **Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 78 Mkr (84). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –2 403 Mkr (45).

Periodens förvärv av fastigheter 2 297 Mkr (–), finansiella placeringar 7 Mkr (67) och investeringar i befintliga fastigheter, intressebolag och vindkraftverk 180 Mkr (73) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 156 Mkr (107), genom fastighetsförsäljningar 80 Mkr (27), försäljningar av finansiella placeringar 0 Mkr (158), en nyemission om 278 Mkr samt en nettouplåning om 1 960 Mkr (–172).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –10 Mkr (–20). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 mars till 426 Mkr (651).

#### **Personal och organisation**

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 194 personer (185), varav 67 kvinnor (59). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 11 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

#### **Moderbolaget**

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 19 Mkr (13).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 48 Mkr (152). Resultatet har påverkats positivt av realiserade värdeförändringar av räntederivat. Totalt uppgick värdeförändringar avseende finansiella placeringar samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat till 74 Mkr (133).

# Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 454 fastigheter (418) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 506 000 kvm (1 264 000) till ett värde om 16 821 Mkr (12 937). Balders totala hyresvärde den 31 mars uppgick till 1 639 Mkr (1 352).

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. För att tydliggöra Balders helägda fastighetsbestånd efter överlåtelsen har i tabellen nedan exkluderats de fastigheter som ingår i det gemensamt ägda bolaget, även om dessa ägdes av Balder per den 31 mars.

Fastighetsbeståndet i våra intressebolag redovisas på sidan 8 och där ingår fastigheterna som förvärvades av Catena, tillsammans med övriga intressebolag, som om de ingick som intressebolag den 31 mars. När dessa fastigheter har exkluderats från Balders fastighetsbestånd ägdes 429 fastigheter (418) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 354 000 kvm (1 264 000) och ett hyresvärde om 1 502 Mkr (1 352), se tabell nedan.

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

## Balders fastighetsbestånd per 2011-03-31 <sup>1)</sup>

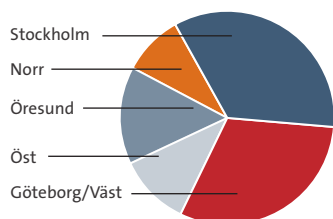
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	53	365 354	470	1 286	433	92	4 932	32
Göteborg/Väst	181	460 188	509	1 106	479	94	5 207	34
Öresund	53	175 733	212	1 205	199	94	2 267	15
Öst	58	197 582	172	871	162	94	1 608	11
Norr	84	154 707	139	898	132	95	1 240	8
<b>Totalt</b>	<b>429</b>	<b>1 353 564</b>	<b>1 502</b>	<b>1 110</b>	<b>1 405</b>	<b>94</b>	<b>15 253</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

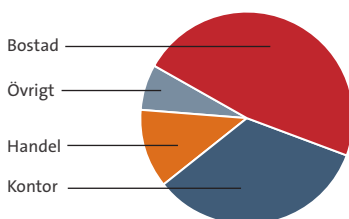
Bostäder	302	781 328	720	921	693	96	6 979	46
Kontor	63	355 015	509	1 433	456	90	5 318	35
Handel	31	122 804	177	1 444	168	94	1 992	13
Övrigt	33	94 417	96	1 017	88	92	964	6
<b>Totalt</b>	<b>429</b>	<b>1 353 564</b>	<b>1 502</b>	<b>1 110</b>	<b>1 405</b>	<b>94</b>	<b>15 253</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut exklusive fastigheterna i Catenabeståndet. Sållda 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



# Intressebolag

Balder ägde per den 31 mars intressebolagen Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion och Tulia ägs, till 50 procent vardera, tillsammans med GE Real Estate Nordic AB respektive André Åkerlund AB.

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet, som består av handelsfastigheter huvudsakligen belägna i Stockholm, Göteborg och Öresund, till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveck-

ling och fastighetsinvesteringar, vilket från den 19 april utgör ytterligare ett intressebolag ägt till 50 procent.

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

Intressebolagens totala antal fastigheter uppgår till 36 efter den 19 april. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till 116 351 kvm med ett hyresvärde om 137 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

## Balders andel av intressebolagens balansräkning

Mkr

Tillgångar	
Fastigheter	1 678
Fordringar och övrigt	17
Likvidamedel	5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 700</b>
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/Ägarlån	515
Räntebärande skulder	1 117
Övriga skulder	68
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 700</b>

## Balders andel av intressebolagens fastighetsinnehav

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region						
Stockholmsregionen	19	64 153	90	86	96	1 115
Göteborgsregionen	10	27 916	25	25	99	306
Öresundsregionen	7	24 282	23	23	100	257
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>116 351</b>	<b>137</b>	<b>134</b>	<b>97</b>	<b>1 678</b>
Fördelat per fastighetskategori						
Kontor	11	40 156	69	66	95	894
Handel	25	76 195	68	68	99	784
<b>Totalt</b>	<b>36</b>	<b>116 351</b>	<b>137</b>	<b>134</b>	<b>97</b>	<b>1 678</b>



# Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

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

## Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 454 fastigheter uppgick den 31 mars till 16 821 Mkr (12 937). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 156 Mkr (254). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 356 Mkr (41) investerats varav 2 297 Mkr (–) avser förvärv och 59 Mkr (41) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 12 fastigheter sålts (1) för 80 Mkr (27). Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

## Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbestånd 1 januari</b>	<b>14 389</b>	<b>432</b>	<b>12 669</b>	<b>419</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	59	—	41	—
Förvärv	2 297	34	—	—
Försäljningar	–80	–12	–27	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	157	—	254	—
<b>Fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>16 821</b>	<b>454</b>	<b>12 937</b>	<b>418</b>

## Fastighetstransaktioner 2011

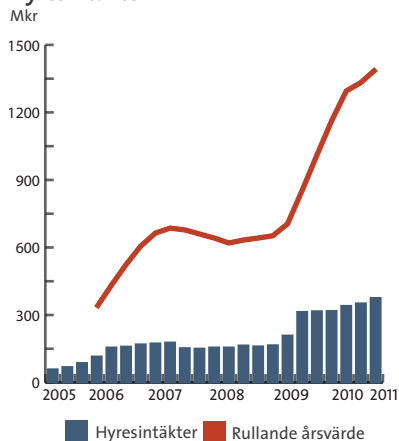
Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
Ett	1	Stockrosen 3	Mölnadal	Kontor	6 082
Ett	1	Stockrosen 10	Mölnadal	Kontor	1 761
Ett	1	Stockrosen 6	Mölnadal	Kontor	2 015
Ett	1	Olskroken 10:5	Göteborg	Kontor	4 511
Ett	1	Olskroken 25:11	Göteborg	Övrigt	2 261
Ett	1	Inom Vallgraven 36:4	Göteborg	Kontor	16 730
Ett	1	Inom Vallgraven 33:7	Göteborg	Kontor	3 731
Ett	1	Inom Vallgraven 58:6	Göteborg	Handel	4 793
Ett	1	Ventrupparken 6	Köpenhamnsregionen	Handel	4 723
Ett	25	Catena		Handel	152 390
<b>Totalt</b>	<b>34</b>				<b>198 997</b>
<b>Avyttring</b>					
Ett	1	Dygden 6	Nässjö	Bostad	614
Ett	1	Pan 1	Nässjö	Bostad	1 692
Ett	1	Åkerslätt 2	Nässjö	Bostad	1 002
Ett	1	Lilla Björn 10	Nässjö	Bostad	240
Ett	1	Älgen 7	Nässjö	Bostad	1 487
Ett	1	Täppan 22	Nässjö	Bostad	294
Ett	1	Sänket 9	Nässjö	Bostad	353
Ett	1	Sänket 6	Nässjö	Bostad	575
Ett	1	Nedre Skansen 1	Nässjö	Bostad	328
Ett	1	Lästen 2	Falkenberg	Handel	3 510
Ett	1	Plankan 12	Trollhättan	Kontor	479
Ett	1	Niten 6	Borås	Övrigt	4 058
<b>Totalt</b>	<b>12</b>				<b>14 632</b>

# Kunder

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrad uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Balder har en god diversifiering såväl vad avser fördelning mellan kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en god uthyrningsgrad.

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

## Hyresintäkter



## Balders 10 största kunder

per 2011-03-31

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

## Hyreskontraktstruktur 2011-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2011	310	16	57	4
2012	581	31	170	12
2013	448	24	177	13
2014	395	21	169	12
2015–	158	8	173	12
<b>Summa</b>	<b>1 892</b>	<b>100</b>	<b>746</b>	<b>53</b>
Bostad <sup>1)</sup>	9 753		620	44
P-plats <sup>1)</sup>	3 000		10	1
Garage <sup>1)</sup>	3 019		30	2
<b>Summa</b>	<b>17 664</b>		<b>1 405</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

# Finansiering

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars till 5 197 Mkr (3 630), motsvarande 48,87 kr per aktie (36,42). Soliditeten uppgick till 29,6 procent (26,0). I januari genomfördes en riktad nyemission till inhemska och internationella institutionella investerare avseende 6 700 000 aktier av serie B till en kurs av 42,50 per aktie. Emissionen ökade det egna kapitalet eget kapital med 278 Mkr efter transaktionskostnader.

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 11 185 Mkr (9 025) motsvarande en belåningsgrad om 66,5 procent (69,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 mars till 2,1 år (2,1) och kreditbindningstiden uppgick till 5,5 år (4,8). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,2 procent (3,3) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 31 mars löpte cirka 80 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Under perioden har två nya stängningsbara swappar tecknats om 1 000 Mkr. En swapp kan stängas först om ett år och en först om två år och därefter kvartalsvis. Räntan uppgår till 1,73 procent år 1 och därefter till 2,59 procent för den förstnämnda. Den andra swappen löper med 2,0 procent ränta år 1 och därefter med 3,15 procent. Båda swapparna har en löptid om 10 år.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealignade värdeförändringar uppgick under perioden till 123 Mkr (-33). Undervärdet på derivat, 154 Mkr (458), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 23 Mkr.

Under april överlät Balder 50 procent av det fastighetsbestånd, som under januari förvärvades från Catena, till Peab. Om vi exkluderar finansieringen av portföljen, så skulle genomsnittsräntan per 2011-03-31 uppgått till 4,0 procent med en räntebindningstid om 2,1 år.

## Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 426 Mkr (651).

## 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.

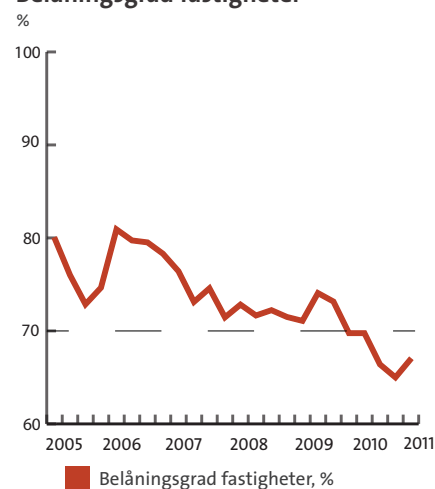
Balder har för 2011 valt att justera måltalet för soliditet till 30 procent.

## Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7
Avkastning eget kapital, % <sup>1)</sup>		9,1

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en femårig statsobligation, uppgick till 3,12 procent per 2011-03-31.

## Belåningsgrad fastigheter



## Räntefallostruktur per 2011-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	3 679	3,5	31,9
1-2 år	3 043	4,3	26,4
2-3 år	2 520	5,2	21,9
3-4 år	5	4,0	0,0
4-5 år	1 781	3,4	15,4
> 5 år	500	5,8	4,3
<b>Summa</b>	<b>11 528</b>	<b>4,2</b>	<b>100,0</b>

## Lånefallostruktur per 2011-03-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	2 635	22,9
1-2 år	4 426	38,4
2-3 år	2 047	17,8
3-4 år	6	0,1
4-5 år	389	3,4
> 5 år	2 025	17,6
<b>Summa</b>	<b>11 528</b>	<b>100,0</b>

# Övriga upplysningar

## Händelser efter periodens utgång

Balder köpte, genom dotterbolaget Balder Fjorton AB, i början av året en fastighetsportfölj av Catena. Balder har i april sålt 50 procent av aktierna i Balder Fjorton till Peab. Därmed har ett gemensamt bolag bildats för projektutveckling och fastighetsinvesteringar.

Peabs förvärv grundar sig på samma fastighetsvärde, som gällde vid Balders förvärv från Catena. Balder Fjorton kommer att namnändras och bolaget får ett fastighetsbestånd, värderat till 1,6 Mdkr, som har en stor förädlingspotential.

Under april har också en bostadsfastighet sålts till en bostadsrättsförening. Köpeskillingen uppgick till 32,5 Mkr, vilket är 39 procent över fastighetens värdering.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

## Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna 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 2010.

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

Göteborg, 6 maj 2011

Erik Selin  
Verkställande direktör

## Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation

Till Styrelsen i Fastighets AB Balder (publ)

## Granskningsrapport

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Fastighets AB Balder (publ) för perioden 1 januari till 31 mars 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation 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 Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsledning 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 6 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
Hysesintäkter	377	318	1 392	1 333
Fastighetskostnader	-151	-141	-463	-454
<b>Driftsöverskott</b>	<b>226</b>	<b>177</b>	<b>929</b>	<b>880</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	—	21	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	156	254	929	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	-4	85	1	90
Övriga intäkter/kostnader	-4	—	-2	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-29	-25	-107	-103
Andel i resultat från intressebolag	3	3	69	68
<b>Rörelseresultat</b>	<b>350</b>	<b>493</b>	<b>1 840</b>	<b>1 983</b>
Finansnetto	-116	-67	-426	-377
Värdeförändringar derivat, orealiserade	123	-33	304	148
<b>Resultat före skatt</b>	<b>357</b>	<b>393</b>	<b>1 718</b>	<b>1 754</b>
Aktuell skatt	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	-91	-81	-423	-413
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>266</b>	<b>312</b>	<b>1 292</b>	<b>1 338</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
Omräkningsdifferens	0	—	-2	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	0	—
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>265</b>	<b>312</b>	<b>1 290</b>	<b>1 336</b>
<b>Periodens/årets resultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	266	312	1 292	1 338
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	<b>266</b>	<b>312</b>	<b>1 292</b>	<b>1 338</b>
<b>Periodens/årets totalresultat hänförligt till</b>				
Moderbolagets aktieägare	265	312	1 290	1 336
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	<b>265</b>	<b>312</b>	<b>1 290</b>	<b>1 336</b>
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	413	417
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	0,82	0,89	4,10	4,18
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,56	3,13	12,82	13,43

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

## Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	16 821	12 937	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	160	32	41
Andelar i intressebolag	205	145	202
Uppskjuten skattefordran	—	349	14
Övriga fordringar	159	155	167
Finansiella placeringar	207	381	204
Likvida medel	38	4	48
<b>Summa tillgångar</b>	<b>17 590</b>	<b>14 003</b>	<b>15 065</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	5 197	3 630	4 654
Minoritetsintresse	4	5	4
Uppskjuten skatteskuld	77	—	—
Räntebärande skulder <sup>1)</sup>	11 528	9 355	9 631
Derivat	154	458	277
Övriga skulder	630	555	499
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>17 590</b>	<b>14 003</b>	<b>15 065</b>
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	11 185	9 025	9 297

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010 jan–dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>4 654</b>	<b>3 317</b>	<b>3 317</b>
Nyemission	278	—	—
Årets totalresultat	265	312	1 336
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>5 197</b>	<b>3 630</b>	<b>4 654</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec
Driftsöverskott	226	177	880
Övriga intäkter/kostnader	-4	—	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-29	-25	-102
Återläggning av avskrivningar	2	1	7
Justeringspost	—	—	-2
Betalt finansnetto	-118	-69	-384
Betald skatt	—	—	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>78</b>	<b>84</b>	<b>400</b>
Förändring rörelsefordringar	7	-9	-20
Förändring rörelseskulder	71	31	-23
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>156</b>	<b>107</b>	<b>356</b>
Förvärv av fastigheter	-2 297	—	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121	-15	-31
Förvärv av finansiella placeringar	-7	-67	-86
Investering i befintliga fastigheter	-59	-41	-159
Förvärv av minoritetsandel	—	—	-1
Försäljning av fastigheter	80	27	321
Försäljning av finansiella placeringar	—	158	356
Förvärv av aktier i intressebolag	—	-17	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 403</b>	<b>45</b>	<b>-442</b>
Nyemission	278	—	—
Upptagna lån	1 931	18	662
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	29	-190	-553
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 237</b>	<b>-172</b>	<b>109</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-10</b>	<b>-20</b>	<b>24</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	48	24	24
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>38</b>	<b>4</b>	<b>48</b>
Outnyttjad checkräkningskredit	181	266	255
Finansiella placeringar	207	381	204

# Segmentsinformation

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Stockholm	115	107	433	425
Göteborg/Väst	130	110	459	438
Öresund	60	29	208	177
Öst	40	40	163	164
Norr	32	32	129	129
<b>Totalt</b>	<b>377</b>	<b>318</b>	<b>1 392</b>	<b>1 334</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Stockholm	70	60	295	288
Göteborg/Väst	81	63	313	295
Öresund	39	20	143	125
Öst	21	17	102	98
Norr	15	16	76	73
<b>Totalt</b>	<b>226</b>	<b>177</b>	<b>929</b>	<b>880</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 226 Mkr (177) och resultat före skatt 357 Mkr (393) består av värdeförändringar fastigheter 157 Mkr (254), värdeförändringar finansiella placeringar -4 Mkr (85), förvaltnings- och administrationskostnader -29 Mkr (-25), övriga intäkter/kostnader -4 Mkr (-), andel i resultat från intressebolag 3 Mkr (3), finansnetto -116 Mkr (-67) samt värdeförändringar derivat 123 Mkr (-33).



# Nyckeltal

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010/2011 april-mars	2010 jan-dec
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	103 976	99 658	100 726	99 658
Resultat efter skatt, kr	2,56	3,13	12,82	13,43
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,60	0,87	3,45	3,86
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,89	4,10	4,18
Driftsöverskott, kr	2,18	1,78	9,22	8,83
Utestående antal aktier, tusental	106 358	99 658	106 358	99 658
Fastigheter redovisat värde, kr	158	130	158	144
Eget kapital, kr	48,87	36,42	48,87	46,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	47,50	25,88	47,50	44,10

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

## Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, kr/kvm	1 094	1 070	1 094	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 027	1 001	1 027	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	60	56	67	66
Redovisat värde, kr/kvm	11 170	10 236	11 222	10 887
Antal fastigheter	454	418	454	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 506	1 264	1 499	1 322

## Finansiella

Avkastning eget kapital, %	9,1	16,5	29,3	33,6
Avkastning totalt kapital, %	6,5	6,6	13,6	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,0	2,1
Soliditet, %	29,6	26,0	29,6	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,2	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %	66,5	69,8	66,5	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	413	417

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2011/2010 april-mars	2010 jan-dec
Nettoomsättning	19	13	69	63
Administrationskostnader	-24	-19	-88	-83
Värdeförändring finansiella placeringar	-4	150	1	155
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9</b>	<b>144</b>	<b>-18</b>	<b>136</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Finansnetto	-2	26	20	51
Värdeförändringar derivat, orealiserade	78	-17	190	96
<b>Resultat före skatt</b>	<b>66</b>	<b>154</b>	<b>192</b>	<b>282</b>
Uppskjuten skatt	-18	-2	-47	-32
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>48</b>	<b>152</b>	<b>144</b>	<b>250</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

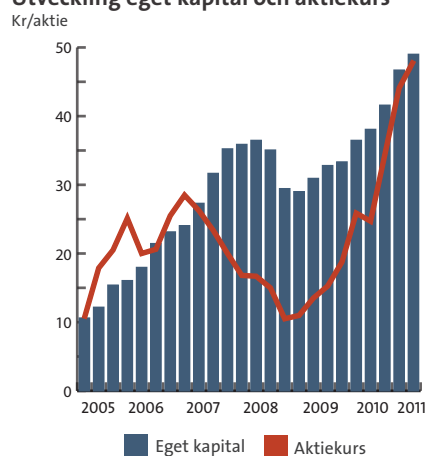
Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	30	7	31
Finansiella anläggningstillgångar	2 099	2 176	2 131
Fordringar på koncernbolag	7 177	3 865	6 053
Kortfristiga fordringar	11	13	11
Finansiella placeringar	207	381	204
Kassa och bank	28	3	6
<b>Summa tillgångar</b>	<b>9 552</b>	<b>6 445</b>	<b>8 435</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	3 172	2 738	2 846
Räntebärande skulder	3 929	2 859	3 186
Skulder till koncernbolag	2 260	414	2 124
Derivat	50	239	126
Övriga skulder	142	194	152
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>9 552</b>	<b>6 445</b>	<b>8 435</b>

# Aktien och ägarna

## Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Under första kvartalet 2011 omsattes totalt 11 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 176 000 aktier per dag (38 400). Den 31 mars var Balders börskurs 47,50 kr (25,88), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 5 052 Mkr (2 579). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 5 905 (2 927). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 40,3 procent av kapitalet och 53,2 procent av rösterna.

## Utveckling eget kapital och aktiekurs



## Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 108 264 568 kronor fördelat på 108 264 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varvid 7 486 288 av serie A och 100 778 280 av serie B. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta per den 31 mars, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 106 358 168. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under januari månad 2011 genomfördes en riktad nyemission om 6 700 000 B-aktier. Emissionen har tillfört bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader samt drygt 60 nya, främst internationella institutionella aktieägare.

## Ägarförteckning per 2011-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	5 532 396	38 138 532	43 670 928	40,3	53,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	13 210 448	13 210 448	12,2	7,5
Arvid Svensson Invest AB	1 943 928	9 028 360	10 972 288	10,1	16,2
Andra AP-fonden	—	5 280 904	5 280 904	4,9	3,0
Swedbank Robur fonder	—	4 718 756	4 718 756	4,4	2,7
Handelsbanken fonder	—	2 774 924	2 774 924	2,6	1,6
Livförsäkrings AB Skandia	4 932	1 300 500	1 305 432	1,2	0,8
Rasjö, Staffan	—	1 276 333	1 276 333	1,2	0,7
Kjellberg, Göran	—	1 250 000	1 250 000	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 118 548	1 118 548	1,0	0,6
Övriga	5 032	20 774 575	20 779 607	19,1	11,9
<b>Totalt utestående aktier</b>	<b>7 486 288</b>	<b>98 871 880</b>	<b>106 358 168</b>	<b>98,2</b>	<b>98,9</b>
Återköpta egna aktier	—	1 906 400	1 906 400	1,8	1,1
<b>Totalt registrerade aktier</b>	<b>7 486 288</b>	<b>100 778 280</b>	<b>108 264 568</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

# Definitioner

## FINANSIELLA

### **Avkastning eget kapital, %**

Resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

### **Avkastning totalt kapital, %**

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

### **Belåningsgrad fastigheter, %**

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

### **Förvaltningsresultat före skatt, Mkr**

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

### **Risikfri ränta**

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

### **Räntetäckningsgrad, ggr**

Resultat före skatt med återläggning av finansnetto, värdeförändringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot.

### **Skuldsättningsgrad, ggr**

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

### **Soliditet, %**

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

## FASTIGHETSRELATERADE

### **Direktavkastning, %**

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

### **Driftsöverskott, Mkr**

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

### **Ekonomisk uthyrningsgrad, %**

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

### **Fastighetskategori**

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

### **Fastighetskostnader, Mkr**

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt.

### **Hyresvärde, Mkr**

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### **Överskottsgrad, %**

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

## AKTIERELATERADE

### **Eget kapital per aktie, kr**

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

### **Genomsnittligt antal aktier**

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

### **Resultat efter skatt per aktie, kr**

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

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 12.30 den 6 maj 2011.

#### Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomidirektör Magnus Björndahl, telefon 0735-58 29 29.

#### Ekonomisk information

På Balders hemsida, [www.balder.se](http://www.balder.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

#### Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2011                      26 augusti 2011  
Delårsrapport januari-september 2011        8 november 2011

**Fastighets AB Balder (publ)** [www.balder.se](http://www.balder.se) · [info@balder.se](mailto:info@balder.se) · Org.nr 556525-6905

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

#### Områdeskontor

**Stockholm**      Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779  
Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

**Göteborg/Väst**      Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99  
Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78  
Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18

**Öst**      Storgatan 30 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35  
Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05  
Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

**Öresund**      Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64  
Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34  
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41

**Norr**      Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55  
Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38  
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

**Uthyrning**      020-151 151

**Kundservice**      0774-49 49 49