

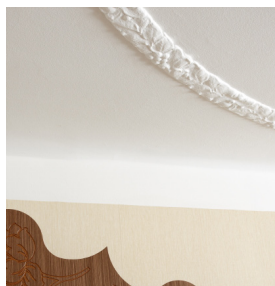
Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké januari–december 2011

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 516 Mkr (417) motsvarande 3,00 kr per stamaktie (2,79)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 466 Mkr (1 333)
- Resultatet efter skatt uppgick till 812 Mkr (1 338), motsvarande 4,87 kr per stamaktie (8,95)
- Eget kapital uppgick till 35,57 kr per stamaktie (31,13)
- Förvaltningsresultatet före skatt för kvartal fyra 2011 ökade med 57 Mkr till 146 Mkr (89)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för stamaktier (—) och att för preferensaktier utdelas 20,00 kr per aktie (—)

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 2011 ett värde om 17,6 Mdkr (14,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Rosen 9, Malmö



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 1 466 Mkr (1 333).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 471 Mkr (454).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 516 Mkr (417), vilket motsvarar 3,00 kr per stamaktie (2,79).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 17 556 Mkr (14 389). Resultatet har påverkats av positiva realiserade

värdeförändringar med 978 Mkr (1 027) och realiserade värdeförändringar med 12 Mkr (20). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,2 procent (6,3).

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till -7 Mkr (90).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med -520 Mkr (148).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 812 Mkr (1 338), vilket motsvarar 4,87 kr per stamaktie (8,95).

	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	369	354	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	146	89	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	504	274	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	-141	232	-520	148	-23	-333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	5	9	-7	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	439	511	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	17 556	14 389	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie								
Resultat efter skatt, kr			4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr			3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Fastigheter redovisat värde, kr			110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr			35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr			41,84	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr			25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

För ett år sedan skrev jag att "mina förväntningar på 2011 är höga". När nu 2011 läggs till handlingarna kan vi konstatera att det återigen blev ett spännande år med en optimistisk första halva följt av en något skakig andra hälft. För vår del tycker jag att bolaget utvecklats väl och vi har gjort ett antal långsiktigt bra förvärv samt hittat för Balder nya samarbetspartners som stärker våra möjligheter att leverera uthålligt bra värdetillväxt. Även vårt förvaltningsresultat fortsatte att utvecklas väl jämfört med tidigare år.

Under 2010 översteg förvaltningsresultatet för första gången 400 Mkr och ett år senare passerar vi 500 Mkr. Den huvudsakliga orsaken är naturligtvis att gjorda emissioner och förvärv under året har haft en positiv påverkan på resultatet men också på att för jämförbara fastigheter har driftsöverskottet ökat under perioden. Förbättringen beror på att vi har lyckats öka våra intäkter. Dessutom har vi haft lite hjälp på vägen genom att vi i år inte fick en lika kall och snörik avslutning på året som vi hade 2010.

Våra redan stabila intäkter kommer under 2012 att stärkas ytterligare, tack vare våra förvärv i slutet av 2011 och början av 2012. Vi har investerat cirka 2 Mdkr i bostadsfastigheter med försumbar vakans och en fullt uttyrd kommersiell fastighet med långa hyreskontrakt.

I början på 2012 tog vi ett nytt kliv över Sundet och gjorde våra första förvärv av bostadsfastigheter i Köpenhamn. Fastigheterna ligger i attraktiva områden och är ägarlägenheter som är fullt uttyrda. Vid en uppsägning har vi möjlighet att välja om vi vill sälja lägenheten eller hyra ut den på nytt till marknadshyra. Vår avsikt är dock inte att sälja lägenheterna styckevis utan att de skall ingå i en långsiktig förvaltningsenhet i Köpenhamn.

En stabil intäktsnivå och en gynnsam räntenivå i Danmark gör det fortsatt intressant att försöka finna ytterligare investeringsmöjligheter på denna marknad framöver.

Det är svårt att förutspå hur de finansiella oroligheterna runt om i världen kommer att påverka oss. Än så länge ser vi ingen förändring i våra kunders betalningsförmåga och vi ser alltså en fortsatt god efterfrågan på våra kommersiella lokaler. För att fortsätta upprätthålla en god intäktsnivå är det oerhört viktigt att vi har en tät relation med våra kunder, för att på så sätt utvecklas tillsammans och förebygga risken för eventuella hyresförluster.

Balderaktien

Det är glädjande att se Balder fortsätter att attrahera aktiemarknaden. Antalet aktieägare har under året ökat med nästan 70 procent för att vid årsskiftet uppgå till cirka 8 200, detta kan jämföras med de cirka 2 000 aktieägare som vi hade vid utgången av 2008. Likviditeten i aktien är god och i genomsnitt omsattes 207 000 aktier per dag.

Under året har vi genomfört två lyckade emissioner. En avseende stamaktier i slutet av januari och en avseende det för oss nya aktieslaget preferensaktier i mitten av juni. Emissionerna, som båda övertecknades kraftigt, ökade det egna kapitalet med 1 251 Mkr och har stärkt vår soliditet väsentligt. Förutom nytt kapital har också emissionerna gett oss många nya aktieägare. Under januari 2012 har vi genomfört ytterligare en nyemission av preferensaktier som tillförde bolaget 265 Mkr, även denna emission övertecknades flera gånger om och breddade ägarbasen ytterligare.

För stamaktieägarnas bästa fortsätter vi prioritera att låta bolaget växa genom bra investeringar i förvärv istället för aktieutdelning. Målsättningen är att uppnå bästa möjliga totalavkastning över tid och i dagsläget tror jag att det överlägset bästa sättet är att investera vidare i verksamheten.

Värdförändringar räntederivat

Under fjärde kvartalet har den långa räntenivån fortsatt att sjunka, vilket har medfört att undervärdet på våra derivat har ökat och uppgår till nästan 800 Mkr vid årsskiftet. Det finns inget ont, som inte har något gott med sig. Stora negativa undervärde på våra derivat betyder att räntenivån är lägre än vad vi har räknat med. Förutom att värdförändringen inte påverkar vårt kassaflöde finns det fler fördelar. Ny finansiering kan göras på lägre nivåer, fastighetsvärdena stötts av den låga räntenivån samt sist men inte minst att de negativa värdena på våra derivat med tiden kommer att bli noll. Detta innebär att Balder kommer att uppvisa en ökning av det egna kapitalet med nästan 600 Mkr efter skatt, när undervärdet har lösts upp.

Utsikter för 2012

Mina förväntningar inför 2012 är som alltid höga. Under året skall vår organisation fortsätta att arbeta med det som fastighetsförvaltning handlar om, ett långsiktigt gnetande där det gäller att skapa hyresintäkter och kostnads-kontroll som så småningom resulterar i förbättrade driftsöverskott och värdetillväxt. Det skall vi göra med vår hängivna organisation som till sin hjälp har stabila intäktsflöden och en stark balansräkning.

Min förhoppning är att 2012 kommer bjuda på en fortsatt stark utveckling av förvaltningsresultatet och att många nya härliga affärsmöjligheter kommer till oss.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

I tabell nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, eller ränteutveckling.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende finansiella placeringar och derivat. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars
Hyresintäkter	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405	1 345	1 335	1 265
Fastighetskostnader	-465	-455	-445	-430	-430	-420	-420	-392
Driftsöverskott	1 065	1 025	1 005	975	975	925	915	873
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105	-100	-100	-105	-105	-100	-100	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	90	85	85	30	20	20	15	15
Rörelseresultat	1 050	1 010	990	900	890	845	830	795
Finansnetto	-445	-420	-410	-425	-440	-395	-365	-313
Förvaltningsresultat	605	590	580	475	450	450	465	482
Skatt	-159	-155	-153	-125	-118	-118	-122	-127
Resultat efter skatt	446	435	427	350	332	332	343	355
Resultat efter skatt hänförligt till								
Stamaktieägare	366	355	347	350	332	332	343	355
Preferensaktieägare	80	80	80	—	—	—	—	—
Förvaltningsresultat före skatt enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01	3,01	3,11	3,22

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 516 Mkr (417), vilket motsvarar 3,00 kr per stamaktie (2,79). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 62 Mkr (18).

Årets resultat efter skatt uppgick till 812 Mkr (1 338), motsvarande 4,87 kr per stamaktie (8,95). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 990 Mkr (1 047), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -7 Mkr (90), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -520 Mkr (148) samt resultat från andelar i intressebolag om 133 Mkr (68).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 1 466 Mkr (1 333). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 638 Mkr (1 437). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 163 kr/kvm (1 087).

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 107 Mkr (94) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 471 Mkr (454) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 13 procent till 996 Mkr (880), vilket innebar en överskottsgrad om 68 procent (66). 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. Realiserade värdeförändringar för 2011 uppgick till 978 Mkr (1 027). Realiserade värdeförändringar uppgick till 12 Mkr (20).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 6,2 procent (6,3). Årets värdeförändring om 978 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende på ökade hyresintäkter samt ett sänkt avkastningskrav på bostadsfastigheter.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Bolagets finansiella placeringar, vilka huvudsakligen består av preferensaktier i Corem, värderas till marknadsvärde vid varje kvartalsslut. Värdeförändringen under 2011 uppgick till -7 Mkr (90).

Förvaltnings- och administrationskostnader

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

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 37 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för året till 133 Mkr (68) och Balders andel av intressebolagets förvaltningsresultat uppgick till 62 Mkr (18), se även sidan 10. Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 118 Mkr (78). Resultatökningen beror på förvärven av Fastighets AB Centur och Collector AB.

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -438 Mkr (-377) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -520 Mkr (148). Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit kraftigt. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,2 procent (3,9) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för året en aktuell skatt om -10 Mkr (-3) och en uppskjuten skatt om -215 Mkr (-413).

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 2 250 Mkr (2 210) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till -3 018 Mkr (-2 157). Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 202 Mkr (-14).

Fjärde kvartalet 2011

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2011 ökade med 57 Mkr och uppgick till 146 Mkr (89), vilket motsvarar 0,79 kr per stamaktie (0,60). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 28 Mkr (3). Hyresintäkterna uppgick till 369 Mkr (354) och fastighetskostnaderna till 117 Mkr (125), vilket ger ett driftsöverskott för tredje kvartalet med 252 Mkr (228). Överskottsgraden uppgick till 68 procent (64). Det förbättrade förvaltningsresultatet beror på fastighetsbeståndets förändring men också på att motsvarande period

föregående år var onormalt snörik och kall, vilket medförde ökade kostnader.

Periodens resultat efter skatt uppgick till 439 Mkr (511), motsvarande 2,63 kr per stamaktie (3,42). Resultatförändringen beror främst på negativa värdeförändringar avseende derivat, större positiva värdeförändringar avseende fastigheter samt ett förbättrat förvaltningsresultat. Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 504 Mkr (274), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med 5 Mkr (9), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -141 Mkr (232) samt resultat från andelar i intressebolag om 81 Mkr (58).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 426 Mkr (400). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 579 Mkr (442).

Årets förvärv av fastigheter 3 640 Mkr (835), investeringar i befintliga fastigheter 219 Mkr (159) och investeringar i vindkraftverk, finansiella placeringar och intressebolag 454 Mkr (124) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 414 Mkr (356), genom fastighetsförsäljningar 1 683 Mkr (321), försäljningar av finansiella placeringar 52 Mkr (356), en nyemission om 1 251 Mkr (-) samt en nettoupplåning om 872 Mkr (109).

Totalt uppgår årets kassaflöde till -41 Mkr (24). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 december till 298 Mkr (507).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 208 personer (192), varav 75 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 men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 82 Mkr (63).

Årets resultat efter skatt uppgick till -167 Mkr (260). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag om 135 Mkr (-). Värdeförändringar avseende finansiella placeringar samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -481 Mkr (251).

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2011 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 16 2012.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum onsdagen den 9 maj 2012 klockan 15.00 på Elit Park Aveny Hotel, Kungportsavenyn 36-38 i Göteborg.

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 december 433 fastigheter (432) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 408 000 kvm (1 322 000) till ett värde om 17 556 Mkr (14 389). Balders totala hyresvärde den 31 december uppgick till 1 638 Mkr (1 437).

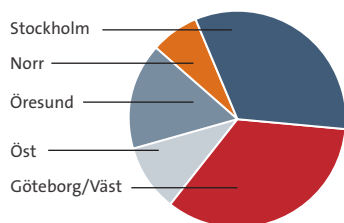
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2011-12-31 ¹⁾

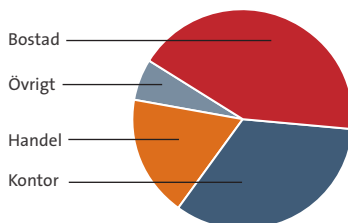
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	375 394	516	1 376	474	92	5 866	33
Göteborg/Väst	183	484 010	552	1 141	525	95	5 913	34
Öresund	54	196 660	254	1 292	233	92	2 792	16
Öst	58	197 582	176	890	166	95	1 695	10
Norr	83	154 491	139	900	133	95	1 290	7
Totalt	433	1 408 137	1 638	1 163	1 531	94	17 556	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	301	788 507	737	934	707	96	7 523	43
Kontor	65	376 481	554	1 472	490	89	5 945	34
Handel	34	148 732	248	1 667	238	96	3 075	18
Övrigt	33	94 417	99	1 046	95	97	1 012	6
Totalt	433	1 408 137	1 638	1 163	1 531	94	17 556	100

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda 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 6,2 procent, vilket är 0,1 procent lägre än vid ingången av året. Sänkningen av avkastningskravet är hänförligt till den stora efterfrågan som råder på bostadsfastigheter.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Per den 31 Mars värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt och per 31 december har 11 procent av Balders fastighetsbestånd motsvarande cirka 2 000 Mkr externvärderats av Savills. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med 2,1 procent. Den externa värderingen avsåg kommersiella fastigheter såväl som bostadsfastigheter och med en geografisk spridning från Sundsvall i norr till Helsingborg i söder.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 433 fastigheter uppgick den 31 december till 17 556 Mkr (14 389). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 978 Mkr (1 027). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter samt ett sänkt avkastningskrav på bostadsfastigheter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 3 859 Mkr (995) investerats varav 3 640 Mkr (835) avser förvärv och 219 Mkr (160) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 39 fastigheter sålts (18) för 1 683 Mkr (322). Av de avyttrade fastigheterna avser 25 fastigheter Catenabeståndet, som ingår i ett med PEAB hälftenägt bolag. Fastigheterna ingår numera som intressebolag. Samtliga förvärv har klassificerats som substansförvärv.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	14 389	432	12 669	419
Investeringar i befintliga fastigheter	219	—	160	—
Förvärv	3 640	40	835	31
Försäljningar	-1 683	-39	-322	-18
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	978	—	1 027	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	12	—	20	—
Valutaförändring	—	—	—	—
Fastighetsbestånd 31 december	17 556	433	14 389	432

Fastighetstransaktioner 2011

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
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
Två	1	Katthavet 8	Stockholm	Handel	8 022
Tre	1	Högsbo 1:1	Göteborg	Kontor	15 251
Tre	1	Kvasten 8	Stockholm	Kontor	2 018
Tre	1	Gårda 15:12	Göteborg	Bostad	8 459
Tre	—	del av Järnplåten 23	Stockholm	Kontor	1 520
Fyra	1	von Conow 54	Malmö	Kontor	20 927
Fyra	1	Lorensberg 46:6	Göteborg	Handel	1 176
Totalt	40				256 370

Avyttring

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
Två	1	Kålltorp 43:7	Göteborg	Bostad	1 064
Två	25	Catena		Handel	152 390
Tre	1	Kastet 6:4	Gävle	Bostad	216
Totalt	39				168 302

Intressebolag

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

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

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

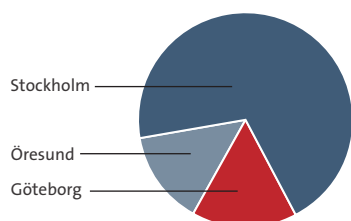
Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2011-12-31

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	24	71 873	107	1 492	103	96	1 434	71
Göteborg	10	29 092	26	891	26	99	319	16
Öresund	7	24 282	23	962	23	100	270	13
Totalt	41	125 246	157	1 250	152	97	2 023	100

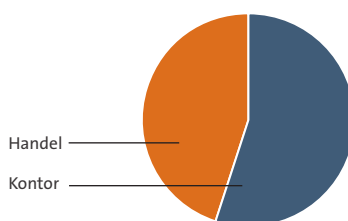
Fördelat per fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kontor	14	45 099	81	1 803	78	95	1 138	56
Handel	27	80 148	75	938	75	99	885	44
Totalt	41	125 246	157	1 250	152	97	2 023	100

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkningar

	2011 31 dec
Tillgångar	
Fastigheter	2 023
Övriga tillgångar	17
Likvida medel	13
Summa tillgångar	2 054
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	649
Räntebärande skulder	1 296
Övriga skulder	109
Summa eget kapital och skulder	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.

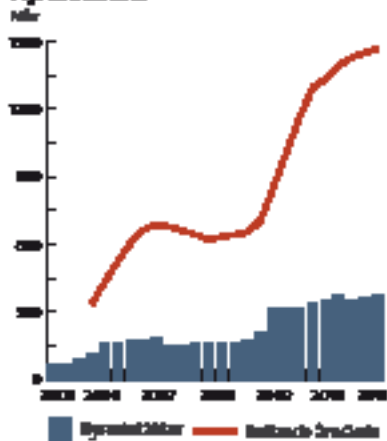
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,3 år (3,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 7,4 procent (5,8) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,0 år (5,3). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,9 procent (1,0) av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

Hyreskontraktssstruktur 2011-12-31

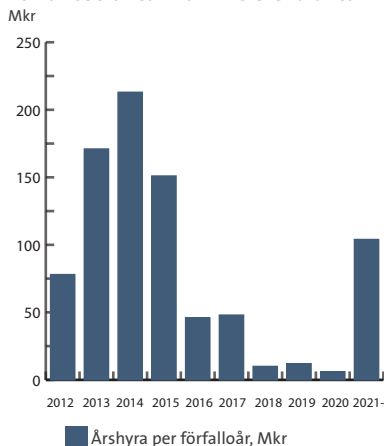
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2012	538	26	78	5
2013	554	27	171	11
2014	486	24	220	14
2015	296	15	151	10
2016–	162	8	227	15
Summa	2 036	100	848	55
Bostad ¹⁾	9 803		639	42
P-plats ¹⁾	2 997		10	1
Garage ¹⁾	3 101		34	2
Summa	17 937		1 531	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2011-12-31

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 31 december till 6 675 Mkr (4 654) och soliditeten uppgick till 35,2 procent (30,9). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 278 Mkr genom en riktad nyemission av stamaktier i januari, 973 Mkr i juni genom en emission av preferensaktier samt genom periodens totalresultat om 810 Mkr. Det egna kapitalet har under perioden minskat med 40 Mkr på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 december till 10 635 Mkr (9 297) motsvarande en belåningsgrad om 60,6 procent (64,6). Balders certifikatprogram, som har ett rambelopp om 1 000 Mkr, hade den 31 december en utestående volym om 555 Mkr. Under januari 2012 har marknaden förbättrats och utestående certifikatvolym har ökat till 720 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolverande back-up faciliteter motsvarande hela rambeloppet.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 december till 3,9 år (2,4) och kreditbindningstiden uppgick till 5,5 år (5,9). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,1 procent (4,2) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 31 december löpte cirka 80 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta på löptid över ett år.

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 -520 Mkr (148). Undervärdet på derivat, 797 Mkr (277), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 797 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 298 Mkr (507).

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 35,2 procent (30,9) och räntetäckningsgraden 2,1 ggr (2,1).

Finansiella mål

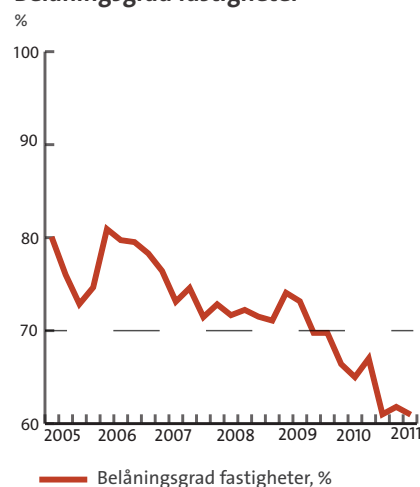
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	35,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		14,3

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 2,30 procent per 2011-12-31.

Räntefallostruktur per 2011-12-31

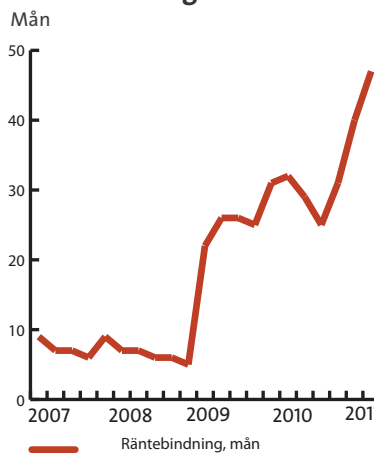
År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	2 994	3,7	27,7
1-2 år	2 520	4,4	23,3
2-3 år	6	4,8	0,1
3-4 år	281	4,3	2,6
4-5 år	500	4,4	4,6
> 5 år	4 500	4,3	41,7
Summa	10 801	4,1	100,0

Belåningsgrad fastigheter



— Belåningsgrad fastigheter, %

Räntebindning



— Räntebindning, mån

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I slutet av december 2011 och i januari och februari 2012 har avtal träffats avseende fem fastighetsförvärv. Förvärvet avser sex bostadsfastigheter i Göteborg, ett kvarter av bostadsfastigheter i ett av Köpenhamns mest attraktiva bostadslägen, den kommersiella fastigheten Rosen 9 som är belägen vid Lilla Torg i Malmö, en bostadsfastighet i Örestad Syd i Köpenhamn samt ett hotell i Lund som är under uppförande och som beräknas tillträdas i början av 2014. Fastigheterna har tillsammans en uthyrningsbar yta om cirka 115 600 kvm till ett värde av cirka 2 400 Mkr. Förutom hotellet i Lund så tillträds övriga förvärv under första kvartalet 2012.

I samband med förvärvet av fastigheten Rosen 9 beslutade styrelsen om en kvittningsemission på tillträdesdagen. Emissionen uppgick till 1 000 000 preferensaktier, till en teckningskurs om 265 kr per aktie, till säljaren. Säljaren av fastigheten hade ingått avtal om att vidareförsälja dessa preferensaktier till Swedbank, som i sin tur hade beslutat att erbjuda dessa preferensaktier till försäljning i ett erbjudande riktat till allmänheten i Sverige och institutionella investerare i Sverige och utomlands.

Erbjudandet övertecknades ett flertal gånger och slutade med att cirka 3 400 privatpersoner och institutionella investerare tilldelats preferensaktier i Balder.

Under februari har ett försäljningsavtal träffats, till ett värde av 64 Mkr, avseende en tomt i Stockholm med en uthyrningsbar yta om 5 200 kvm.

Närstående transaktioner

Förutom de i årsredovisningen för 2010, not 28, har under året tillkommit sålda administrativa tjänster till Erik Selin Fastigheter AB och Fastighets AB Centur. Tjänsterna är prisatta på marknadsmässiga villkor.

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 13 Mkr (1) 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 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, med tillägg för att bolaget under kvartal tre 2011 har börjat tillämpa säkringsredovisning avseende förvärvad tillgång i utlandet (säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet). Den del av vinst eller förlust som redovisas på ett säkringsinstrument som bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas direkt i resultaträkningen.

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.

Valberedning

I enlighet med beslut på årsstämman den 6 maj 2011 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 som är Lars Rasin.

Styrelsens förslag till Årsstämman 2012

Inför årsstämman den 9 maj 2012 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om:

- Ingen utdelning lämnas för stamaktien.
- Utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie
- Att bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier och preferensaktier i Balder motsvarande högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget.
- Att 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 % 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, 24 februari 2012

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Hysesintäkter	369	354	1 466	1 333
Fastighetskostnader	-117	-125	-471	-454
Driftsöverskott	252	228	996	880
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	–	7	12	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	504	267	978	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	5	9	-7	90
Övriga intäkter/kostnader	-2	4	-13	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-27	-28	-103	-103
Andel i resultat från intressebolag	81	58	133	68
Rörelseresultat	813	545	1 995	1 983
Finansnetto	-107	-115	-438	-377
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-141	232	-520	148
Resultat före skatt	564	662	1 037	1 754
Aktuell skatt	-5	-2	-10	-3
Uppskjuten skatt	-120	-150	-215	-413
Periodens/årets resultat	439	511	812	1 338
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	-2	-2	-2	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	–	–	–	–
Periodens/årets totalresultat	437	509	810	1 336
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	146	89	516	417
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,79	0,60	3,00	2,79
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,63	3,42	4,87	8,95

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	17 556	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	148	41
Andelar i intressebolag	654	202
Uppskjuten skattefordran	—	14
Övriga fordringar	455	167
Finansiella placeringar	157	204
Likvida medel	8	48
Summa tillgångar	18 978	15 065
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	6 675	4 654
Innehav utan bestämmande inflytande	4	4
Uppskjuten skatteskuld	202	—
Räntebärande skulder ¹⁾	10 801	9 631
Derivat	797	277
Övriga skulder	499	499
Summa eget kapital och skulder	18 978	15 065
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	10 635	9 297

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Ingående eget kapital	4 654	3 317
Nyemission	1 251	—
Utbetald utdelning preferensaktier	–40	—
Periodens/årets totalresultat	810	1 336
Utgående eget kapital	6 675	4 654

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Driftsöverskott	252	228	996	880
Övriga intäkter/kostnader	-2	4	-13	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-27	-26	-103	-102
Återläggning av avskrivningar	4	3	15	7
Justeringspost	4	—	-2	-2
Betalt finansnetto	-122	-116	-457	-384
Betald skatt	-5	—	-10	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	104	92	426	400
Förändring rörelsefordringar	9	-23	-65	-20
Förändring rörelseskulder	16	27	52	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129	97	414	356
Förvärv av fastigheter	-483	—	-3 640	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-7	-122	-31
Förvärv av finansiella placeringar	—	-3	-12	-86
Investering i befintliga fastigheter	-75	-23	-219	-159
Försäljning av fastigheter	—	82	1 683	321
Försäljning av finansiella placeringar	21	5	52	356
Förvärv av aktier i intressebolag	-36	—	-320	-6
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-573	53	-2 579	-442
Nyemission	—	—	1 251	—
Utbetald utdelning preferensaktier	-20	—	-40	—
Upptagna lån	425	17	4 189	662
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	14	-124	-3 277	-553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	419	-107	2 124	109
Periodens/årets kassaflöde	-26	43	-41	24
Likvida medel vid periodens/årets början	33	5	48	24
Likvida medel vid periodens/årets slut	8	48	8	48
Outnyttjad checkräkningskredit	133	255	133	255
Finansiella placeringar	157	204	157	204

Segmentsinformation

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Hyresintäkter				
Stockholm	117	109	460	425
Göteborg/Väst	128	109	504	438
Öresund	51	63	210	177
Öst	41	41	161	164
Norr	33	31	130	129
Totalt	369	354	1 466	1 333
Driftsöverskott				
Stockholm	84	72	325	288
Göteborg/Väst	87	71	348	295
Öresund	31	44	141	125
Öst	28	24	102	98
Norr	21	17	80	73
Totalt	252	228	996	880

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 996 Mkr (880) och resultat före skatt 1 037 Mkr (1 754) består av värdeförändringar fastigheter 990 Mkr (1 047), värdeförändringar finansiella placeringar –7 Mkr (90), förvaltnings- och administrationskostnader –103 Mkr (–103), övriga intäkter/kostnader –13 Mkr (2), andel i resultat från intressebolag 133 Mkr (68), finansnetto –438 Mkr (–377) samt värdeförändringar derivat –520 Mkr (148).

Stockholmsregionens, Göteborgsregionens och Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under året ökat med 971 Mkr, 1 357 respektive 665 Mkr.<

Nyckeltal

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	149 487	158 656	149 487
Resultat efter skatt, kr	2,63	3,42	4,87	8,95
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar, kr	0,57	0,57	2,27	2,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,79	0,60	3,00	2,79
Driftsöverskott, kr	1,58	1,53	6,27	5,89
Utestående antal aktier, tusental	159 537	149 487	159 537	149 487
Fastigheter redovisat värde, kr	110,04	96,25	110,04	96,25
Eget kapital, kr	35,57	31,13	35,57	31,13
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	41,83	32,89	41,83	32,89
Börskurs per bokslutsdagen, kr	25,30	29,40	25,30	29,40
1) Någon utspändningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.				
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm			1 163	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm			1 088	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94	94
Överskottsgrad, %			68	66
Redovisat värde, kr/kvm			12 467	10 887
Antal fastigheter			433	432
Uthyrningsbar yta, tkvm			1 408	1 322
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %			14,3	33,6
Avkastning totalt kapital, %			8,7	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr			2,1	2,1
Soliditet, %			35,2	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr			1,6	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %			60,6	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr			516	417

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 okt–dec	2010 okt–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec
Nettoomsättning	23	18	82	63
Administrationskostnader	-28	-23	-98	-83
Värdeförändring finansiella placeringar	5	9	-7	155
Rörelseresultat	0	3	-22	136
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	29	25	212	64
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-140	152	-474	96
Resultat före skatt	-111	180	-285	296
Uppskjuten skatt	38	-45	118	-36
Periodens/årets resultat	-73	135	-167	260

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2011 31 dec	2010 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	30	31
Finansiella anläggningstillgångar	2 820	2 131
Fordringar på koncernbolag ¹⁾	8 507	6 053
Kortfristiga fordringar	46	11
Finansiella placeringar	157	204
Kassa och bank	2	6
Summa tillgångar	11 562	8 435
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	3 891	2 846
Räntebärande skulder	4 654	3 186
Skulder till koncernbolag	2 310	2 124
Derivat	601	126
Övriga skulder	106	152
Summa eget kapital och skulder	11 562	8 435

1) Ökningen avser huvudsakligen finansiering av förvärv under året.

Aktien och ägarna

Aktien och Ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har sedan den 20 juni, 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 5 104 Mkr (4 395). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,4 procent av kapitalet och 52,4 procent av rösterna.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång cirka 6 900 aktieägare (4 900). Under perioden omsattes 52,5 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 207 000 aktier (220 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 35 procent. Den 31 december var börskursen för aktien 25,30 kr (29,40).

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång cirka 2 000 aktieägare (—). Under perioden 20 juni till 31 december omsattes 1,8 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 12 972 aktier per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 82 procent. Den 31 december var börskursen för preferensaktien 267 kronor.

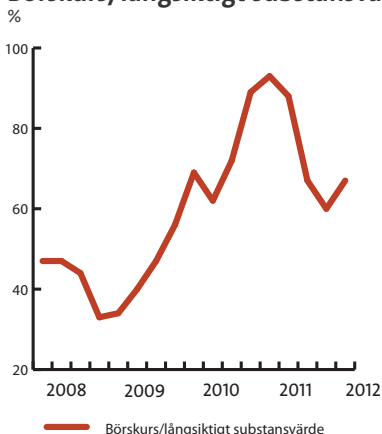
Aktiekapital

Under året har två nyemissioner ägt rum. I juni emitterade Balder 4 000 000 preferensaktier samt under januari genomfördes en riktad nyemission om 10 050 000 B-aktier. Emissionerna har sammantaget tillfört bolaget 1 251 Mkr efter transaktionskostnader.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 av preferensaktier.

Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 31 december, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Börskurs/långsiktigt substansvärde



Ägarförteckning per 2011-12-31

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,4	52,4
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,9	16,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	15 230 155	—	15 230 155	9,2	5,7
Swedbank Robur fonder	—	6 985 829	121 250	7 107 079	4,3	2,7
Handelsbanken fonder	—	5 748 453	—	5 748 453	3,5	2,2
Lannebo fonder	—	4 733 000	—	4 733 000	2,8	1,8
Andra AP-fonden	—	4 470 356	27 155	4 497 511	2,7	1,7
Rasjö, Staffan	—	2 067 587	—	2 067 587	1,2	0,8
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	8 000	1 883 000	1,1	0,7
Livförsäkrings AB Skandia	7 398	1 857 708	—	1 865 106	1,1	0,7
Övriga	7 548	34 589 394	3 843 595	38 440 537	23,1	14,2
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	4 000 000	163 537 252	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	4 000 000	166 396 852	100,0	100,0

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående stamaktier vid periodens slut efter avräkning av preferenskapitalet.

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens teckningskurs om 250 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 250 kr per preferensaktie.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 14.00 den 24 februari 2012.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Årsredovisning	april 2012
Årsstämma	9 maj 2012
Delårsrapport januari–mars 2012	9 maj 2012
Delårsrapport januari–juni 2012	27 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012

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

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

Områdeskontor

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

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

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

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

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
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