

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–september 2012

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 508 Mkr (370) motsvarande 2,74 kr per stamaktie (2,21)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 258 Mkr (1 097)
- Resultatet efter skatt uppgick till 665 Mkr (373), motsvarande 3,73 kr per stamaktie (2,23)
- Eget kapital uppgick till 39,24 kr per stamaktie (32,96)

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 september 2012 ett värde om 20,7 Mdkr (16,5). 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 1 258 Mkr (1 097).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 388 Mkr (353).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 508 Mkr (370), vilket motsvarar 2,74 kr per stamaktie (2,21).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 20 667 Mkr (16 499). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade värdeförändringar med 447 Mkr (474) och realiserade värdeförändringar med 2 Mkr (12). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,0 procent (6,3).

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med -51 Mkr (-378).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 665 Mkr (373), vilket motsvarar 3,73 kr per stamaktie (2,23).

	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011 jan-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	1 258	1 097	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	508	370	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	449	486	990	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	-51	-378	-520	148	-23	-333	7	-
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	-	-11	-7	90	-	-	-	-
Resultat efter skatt, Mkr	665	373	812	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	20 667	16 499	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie								
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	158 359	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	3,73	2,23	4,87	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,74	2,21	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	129,54	103,42	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	39,24	32,96	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	47,12	37,58	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	36,10	25,00	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

”På Västfronten intet nytt”, skulle man kunna sammanfatta vårt tredje kvartal. Det har bara ”rullat” på, inga nya förvärv har genomförts och endast en mindre fastighetsförsäljning har skett. Ökningen av driftöverskottet för det tredje kvartalet blev, i likhet med det andra kvartalet, 20 procent och uppgick till 317 Mkr. Förvaltningsresultatet för ett enskilt kvartal översteg för första gången 200 Mkr och uppgick till 205 Mkr, vilket är en ökning med 27 procent jämfört med föregående år. Resultatökningen beror huvudsakligen på ett större fastighetsbestånd men också på en effektiv förvaltning som har gett ökat driftöverskott i befintligt bestånd i kombination med ett gynnsamt ränteläge.

Fastighetstransaktioner

Under kvartalet har inget hänt men vi har, med tillträde i oktober, genomfört ett stort förvärv i Stockholm, i form av ”Spårvagnshallarna”. Fastigheten har en uthyrningsbar yta av drygt 23 000 kvm med stabila hyreskontrakt och attraktiva kunder. Vi är nöjda med affären som kommer att ge oss ett bra kassaflöde och en god värdetillväxt med tiden.

I samband med denna transaktion genomförde vi en nyemission av en miljon preferensaktier, till en kurs om 300 kr per aktie. Detta var den andra emissionen under 2012. Emissionerna har omfattat en miljon aktier vardera och båda emissionerna har gett oss många nya aktieägare.

Värdeförändringar fastigheter

Tack vare en fortsatt förbättring av våra intäktsflöden kan vi redovisa positiva värdeförändringar i tredje kvartalet om 201 Mkr och för hela perioden uppgår dessa till 447 Mkr.

Vårt genomsnittliga avkastningskrav uppgår till 6,0 procent och är visserligen en sänkning sedan årsskiftet med 0,2 procentenheter, men sänkningen är hänförlig till de stora bostadsförvärv som genomförts till en lägre avkastning. Jämförbart fastighetsbestånd har oförändrat avkastningskrav.

Värdeförändringar räntederivat

Den nedåtgående trenden av den långa räntan under andra kvartalet har fortsatt under det tredje kvartalet. Det betyder att vi även under det tredje kvartalet har stora negativa realiserade värdeförändringar på våra räntederivat. Dessa uppgår för kvartalet till 200 Mkr och även för hela perioden är dessa negativa och uppgår till 51 Mkr.

Tack vare den nedåtgående trenden för räntan har dock ny finansiering påverkats positivt, vilket har medfört att vår genomsnittliga räntekostnad minskar och påverkar vårt förvaltningsresultat. Dessutom kommer undervärdet i våra derivat så småningom att gå till noll, utan någon kassaflödeseffekt men med en positiv effekt på vår resultat- och balansräkning.

Framtiden

Efterfrågan på vår hyresmarknad är god och räntenivån är fortsatt attraktiv. Soliditeten, justerat för undervärdet på räntederivaten, uppgår till 37 procent. Detta sammantaget ger oss goda förutsättningar att investera när rätt objekt dyker upp och över tid fortsätta att förbättra vårt förvaltningsresultat.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2012 30 sept	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept
Hysesintäkter	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405	1 345
Fastighetskostnader	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430	-420
Driftsöverskott	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975	925
Förvaltnings- och administrationskostnader	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105	-100
Förvaltningsresultat från intressebolag	110	95	95	90	85	85	30	20	20
Rörelseresultat	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890	845
Finansnetto	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440	-395
Förvaltningsresultat	720	660	640	605	590	580	475	450	450
Skatt	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118	-118
Resultat efter skatt	531	486	471	446	435	427	350	332	332
Resultat efter skatt hänförligt till									
Stamaktieägare	411	386	371	366	355	347	350	332	332
Preferensaktieägare	120	100	100	80	80	80	—	—	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01	3,01

Förvärvet av fastigheten Spårvagnen 4 i Stockholm per 2012-10-01 ingår i tabellen ovan.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 37 procent och uppgick till 508 Mkr (370), vilket motsvarar 2,74 kr per stamaktie (2,21). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 77 Mkr (34).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 665 Mkr (373), motsvarande 3,73 kr per stamaktie (2,23). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 449 Mkr (486), värdeförändringar avseende räntederivat med -51 Mkr (-378) samt resultat från andelar i intressebolag om 58 Mkr (52).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 15 procent till 1 258 Mkr (1 097). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 828 Mkr (1 583). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 203 kr/kvm (1 142).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 30 september uppgick till 118 Mkr (101) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 388 Mkr (353) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 17 procent till 870 Mkr (744), vilket innebar en överskottsgrad om 69 procent (68). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 447 Mkr (474). Realiserade värdeförändringar uppgick till 2 Mkr (12).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 6,0 procent (6,3), vilket är oförändrat jämfört med föregående kvartal. Periodens värdeförändring om 447 Mkr är främst hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende på ökade hyresintäkter.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 87 Mkr (76). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolaget Bovieran, som alla ägs till 50 procent. Ägarandelen i Collector uppgår till 37 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 58 Mkr (52) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 77 Mkr (34). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 1 Mkr (36).

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -353 Mkr (-331) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -51 Mkr (-378). Periodens negativa värdeförändring beror på att räntenivån har minskat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,8 procent (4,3) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden en aktuell skattekostnad om 1 Mkr (4) och en uppskjuten skattekostnad om 207 Mkr (96).

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

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot för skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 410 Mkr (82). Om det föreslagna lagförslaget om sänkning av bolagsskatten till 22 procent från och med 2013 vinner laga kraft, kommer det att ha en positiv påverkan på bolagets uppskjutna skatteskuld. Om den föreslagna bolagsskatten hade använts vid beräkning av temporära skillnader per 30 september hade det minskat bolagets uppskjutna skatteskuld med cirka 70 Mkr.

Tredje kvartalet 2012

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2012 ökade med 27 procent och uppgick till 205 Mkr (162), vilket motsvarar 1,13 kr per stamaktie (0,89). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 32 Mkr (23). Hyresintäkterna uppgick till 423 Mkr (365) och fastighetskostnaderna till 105 Mkr (100), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 20 procent och gav ett driftsöverskott för tredje kvartalet med 317 Mkr (265). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 151 Mkr (-80), motsvarande 0,79 kr per stamaktie (-0,63). Resultatförändringen beror på förbättrat förvaltningsresultat, ökade positiva orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter samt minskade negativa orealiserade värdeförändringar på räntederivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 202 Mkr (98), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -200 Mkr (-398) samt resultat från andelar i intressebolag om 24 Mkr (43).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 411 Mkr (322). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 660 Mkr (2 005).

Periodens förvärv av fastigheter 2 628 Mkr (3 157), investeringar i befintliga fastigheter 185 Mkr (145) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag med mera samt innehav utan

bestämmande inflytande 78 Mkr (418) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 324 Mkr (285), genom försäljningar av fastigheter 72 Mkr (1 683) och finansiella placeringar 141 Mkr (31), utdelning från intressebolag om 18 Mkr (-), en nyemission om 265 Mkr (1 251) samt en nettoupplåning om 2 088 Mkr (453), inklusive betald utdelning om 70 Mkr (20).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 18 Mkr (-15). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 september till 335 Mkr (374).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 211 personer (207), varav 67 kvinnor (70). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 70 Mkr (59).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 390 Mkr (-93). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag och intressebolag om 351 Mkr (135). Värdeförändringar avseende orealiserade räntederivat uppgick till -68 Mkr (-335).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 439 fastigheter (431) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 520 tkvm (1 386) till ett värde om 20 667 Mkr (16 499). Balders totala hyresvärde den 30 september uppgick till 1 828 Mkr (1 583).

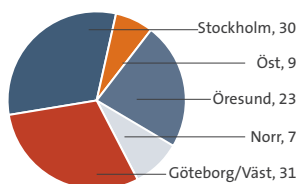
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2012-09-30 ¹⁾

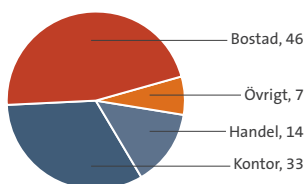
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	375 986	538	1 430	495	92	6 179	30
Göteborg/Väst	190	530 369	601	1 133	570	95	6 465	31
Öresund	58	264 049	372	1 409	344	92	4 847	23
Öst	56	195 703	176	897	164	93	1 764	9
Norr	80	153 754	142	926	137	96	1 412	7
Totalt	439	1 519 861	1 828	1 203	1 710	94	20 667	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	303	881 737	855	970	822	96	9 612	46
Kontor	67	399 655	616	1 541	552	90	6 791	33
Handel	34	132 969	229	1 725	215	94	2 864	14
Övrigt	35	105 500	128	1 213	120	94	1 399	7
Totalt	439	1 519 861	1 828	1 203	1 710	94	20 667	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 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,0 procent, vilket är 0,2 procentenheter lägre än vid ingången av året. Sänkningen är hänförlig till de stora bostadsförvärv som genomförts till en lägre avkastning jämfört med beståndets tidigare genomsnittliga avkastningskrav. Jämförbart fastighetsbestånd har oförändrat avkastningskrav.

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

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 439 fastigheter (431) uppgick den 30 september till 20 667 Mkr (16 499). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 447 Mkr (474). Förändringen är en effekt av högre driftöverskott till följd av främst ökade hyresintäkter.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 813 Mkr (3 302) investerats varav 2 628 Mkr (3 157) avser förvärv och 185 Mkr (145) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av periodens förvärv avser cirka 60 procent förvärv av bostäder i Köpenhamn. Under perioden har fastigheter sålts för 72 Mkr (1 683).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2012		2011	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	17 556	433	14 389	432
Investeringar i befintliga fastigheter	185		145	
Förvärv	2 628	12	3 157	38
Försäljningar	-70	-6	-1 670	-39
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	447		474	
Valutaförändring	-78		5	
Fastighetsbestånd 30 september	20 667	439	16 499	431

Fastighetstransaktioner 2012

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Rosen 9	Malmö	Övrigt	11 207
Ett	6	Biskopsgården 7:1-7:3 m fl	Göteborg	Bostad	45 107
Ett	1	Österfaelled Torv	Köpenhamn	Bostad	43 500
Ett	1	Staeven Örestad	Köpenhamn	Bostad	6 830
Två	1	Lorensberg 46:5	Göteborg	Handel	967
Två	1	Granen 21	Stockholm	Kontor	4 292
Två	1	Lejonet 2	Malmö	Kontor	5 852
Totalt	12				117 755

Avyttring

Två	1	Syllen 3	Stockholm	Kontor	5 220
Två	1	Karlstorps-Råsa 3:116	Vetlanda	Bostad	308
Två	1	Karlstorps-Råsa 3:117	Vetlanda	Övrigt	339
Två	1	Lillhagen 2:11	Gävle	Övrigt	305
Tre	2	Kastet 6:2, 6:3	Gävle	Bostad	432
Totalt	6				6 604

Intressebolag

Balder har fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolaget Bovieran, som alla ägs till 50 procent. Ägarandelen i Collector uppgår till 37 procent.

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

Dessa äger totalt 43 fastigheter (41). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 135 tkvm (125) med ett hyresvärde om 166 Mkr (154). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96 procent (97).

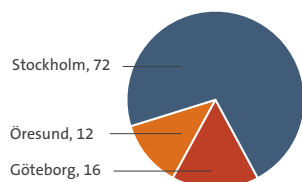
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2012-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	26	80 454	116	1 446	112	96	1 559	72
Göteborg	10	30 076	27	895	27	98	335	16
Öresund	7	24 282	23	941	21	93	263	12
Totalt	43	134 811	166	1 232	159	96	2 157	100

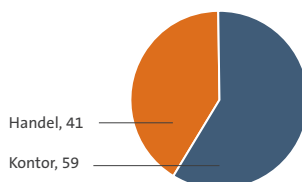
Fördelat per fastighetskategori

Kontor	16	53 680	91	1 686	86	95	1 262	59
Handel	27	81 132	76	932	73	97	894	41
Totalt	43	134 811	166	1 232	159	96	2 157	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2012 30 sept	2011 30 sept
Tillgångar		
Fastigheter	2 157	1 938
Övriga tillgångar	13	28
Likvida medel	16	29
Summa tillgångar	2 185	1 995
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	690	594
Räntebärande skulder	1 363	1 300
Övriga skulder	133	101
Summa eget kapital och skulder	2 185	1 995

Kunder

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

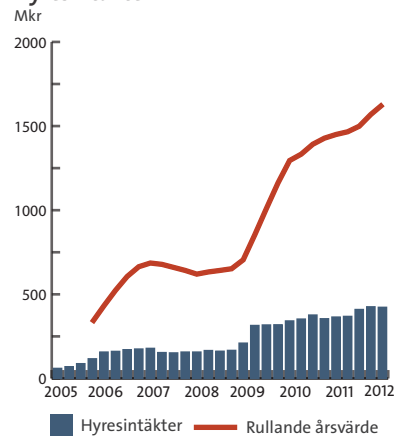
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,4 år (3,9). Balders 10 största kontrakt svarar för 8,4 procent (7,3) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,7 år (8,9). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,7 procent (1,9) av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

Hyreskontraktssstruktur 2012-09-30

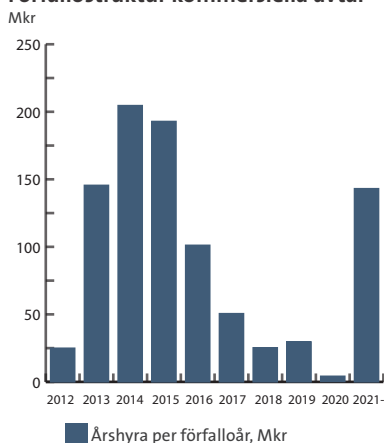
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2012	115	5	25	1
2013	772	36	131	8
2014	507	24	205	12
2015	428	20	200	12
2016–	325	15	356	21
Summa	2 147	100	917	54
Bostad ¹⁾	10 934		751	44
P-plats ¹⁾	3 400		11	1
Garage ¹⁾	3 039		30	2
Summa	19 520		1 710	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2012-09-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 7 525 Mkr (6 258) och soliditeten uppgick till 34,1 procent (35,0). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 265 Mkr genom en riktad nyemission av en miljon preferensaktier i januari samt med periodens totalresultat om 655 Mkr (373). Det egna kapitalet har under perioden minskat med 70 Mkr (20) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 12 807 Mkr (10 201) motsvarande en belåningsgrad om 62,0 procent (61,8). Balders certifikatprogram, som har ett rambelopp om 1 000 Mkr, hade den 30 september en utestående volym om cirka 700 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolverande back-up faciliteter motsvarande hela rambeloppet. Per den 30 september uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 5,2 år (3,4), vilket är drygt ett år längre än vid ingången av året. Kreditbindningstiden uppgick till 6,4 år (5,6) och genomsnittlig ränta till 3,7 procent (4,0), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -51 Mkr (-378). Undervärdet på derivat, 848 Mkr (656), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 848 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 335 Mkr (374).

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 30 september var soliditeten 34,1 procent (35,0) och räntetäckningsgraden 2,4 ggr (2,1).

Finansiella mål

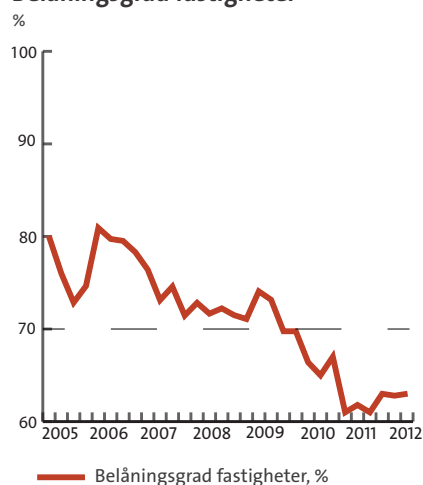
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	34,1
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,4
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		11,1

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 1,19 procent per 2012-09-30.

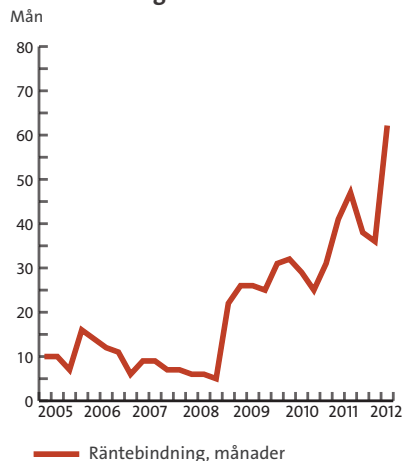
Räntefallostruktur per 2012-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	4 590	2,9	35,6
1-2 år	20	4,3	0,2
2-3 år	263	4,3	2,0
3-4 år	514	4,4	4,0
4-5 år	—	—	—
> 5 år	7 500	4,2	58,2
Summa	12 887	3,7	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder förvärvat fastigheten Spårvagnen 4 på Birger Jarlsgatan i centrala Stockholm. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om cirka 23 000 kvm och köpeskillingen uppgick till cirka 1 100 Mkr. Förvärvet finansierades delvis med en nyemission av en miljon preferensaktier till en kurs om 300 kr per aktie. Emissionen tillförde bolaget drygt 800 nya aktieägare.

Balder har i oktober emitterat ett obligationslån om 250 Mkr. Obligationslånet löper till 10 oktober 2015 med en kupong om Stibor 90 med tillägg om 2,75 procent, vilket motsvarar en ränta om 4,28 procent för första perioden.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 11 Mkr (8) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2011 års årsredovisning, på sidorna 42–45. Sedan årsskiftet har förvärv genomförts i Danmark, vilket betyder att en begränsad valutaposition har uppstått. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2011.

Valberedning

Vid årsstämman den 9 maj 2012 beslutades att Balders valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare.

Balders valberedning, baserad på ägandet per 30 september 2012 och kända förändringar därefter, består av Lars Rasin, ordförande, Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg tisdagen den 7 maj 2013. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till eve.knight@balder.se

Göteborg den 8 november 2012

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec
Hysesintäkter	423	365	1 258	1 097	1 627	1 466
Fastighetskostnader	-105	-100	-388	-353	-505	-471
Driftsöverskott	317	265	870	744	1 122	996
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	2	2	12	2	12
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	201	96	447	474	950	978
Värdeförändringar finansiella placeringar	—	-10	—	-11	5	-7
Övriga intäkter/kostnader	-4	-4	-14	-12	-16	-13
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-24	-87	-76	-114	-103
Andel i resultat från intressebolag	24	43	58	52	139	133
Rörelseresultat	514	368	1 276	1 183	2 089	1 995
Finansnetto	-118	-102	-353	-331	-460	-438
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-200	-398	-51	-378	-192	-520
Resultat före skatt	196	-132	873	473	1 437	1 037
Aktuell skatt	—	—	-1	-4	-7	-10
Uppskjuten skatt	-45	52	-207	-96	-325	-215
Periodens/årets resultat	151	-80	665	373	1 105	812
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	-9	0	-10	0	-12	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	—	0	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	142	-80	655	373	1 092	810
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	205	162	508	370	653	516
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,13	0,89	2,74	2,21	3,53	3,00
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	0,79	-0,63	3,73	2,23	6,36	4,87

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2012 30 sept	2011 30 sept	2011 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20 667	16 499	17 556
Övriga materiella anläggningstillgångar	148	151	148
Andelar i intressebolag m.m.	708	537	654
Fordringar	473	470	455
Likvida medel och finansiella placeringar	89	207	165
Summa tillgångar	22 084	17 865	18 978
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	7 525	6 258	6 675
Innehav utan bestämmande inflytande	—	4	4
Uppskjuten skatteskuld	410	82	202
Räntebärande skulder ¹⁾	12 887	10 371	10 801
Derivat	848	656	797
Övriga skulder	415	494	499
Summa eget kapital och skulder	22 084	17 865	18 978
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	12 807	10 201	10 635

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2012 jan–sept	2011 jan–sept	2011 jan–dec
Ingående eget kapital	6 675	4 654	4 654
Nyemission	265	1 251	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	–70	–20	–40
Periodens/årets totalresultat	655	373	810
Utgående eget kapital	7 525	6 258	6 675

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011 jan-dec
Driftsöverskott	317	265	870	744	996
Övriga intäkter/kostnader	-4	-4	-14	-12	-13
Förvaltnings- och administrationskostnader	-26	-24	-87	-76	-103
Återläggning av avskrivningar	3	4	11	11	15
Justeringspost	-2	-6	-1	-6	-2
Betalt finansnetto	-124	-102	-370	-335	-457
Betald skatt	—	—	-1	-4	-10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	165	133	409	322	426
Förändring rörelsefordringar	-7	-24	-0	-73	-65
Förändring rörelseskulder	-59	-10	-84	36	52
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99	99	325	285	414
Förvärv av fastigheter	—	-452	-2 628	-3 157	-3 640
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6	-1	-11	-122	-122
Förvärv av finansiella placeringar	-23	—	-48	-12	-12
Investering i befintliga fastigheter	-52	-51	-185	-145	-219
Försäljning av fastigheter	5	3	72	1 683	1 683
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	-4	—	—
Försäljning av finansiella placeringar	2	29	141	31	52
Förvärv av aktier i intressebolag m.m.	—	-280	-15	-284	-320
Utbetald utdelning från intressebolag	—	—	18	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-74	-753	-2 660	-2 005	-2 579
Nyemission	—	—	265	1 251	1 251
Utbetald utdelning preferensaktier	-25	-20	-70	-20	-40
Upptagna lån	560	1 087	2 860	3 764	4 189
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-550	-536	-702	-3 291	-3 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-15	531	2 353	1 705	2 124
Periodens/årets kassaflöde	9	-123	18	-15	-41
Likvida medel vid periodens/årets början	16	156	8	48	48
Likvida medel vid periodens/årets slut	25	33	25	33	8
Outnyttjad checkräkningskredit	246	167	246	167	133
Finansiella placeringar	64	174	64	174	157

Segmentsinformation

Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec
Hyresintäkter						
Stockholm	119	120	354	343	471	460
Göteborg/Väst	143	123	427	377	554	504
Öresund	87	49	252	159	304	210
Öst	40	40	123	121	164	161
Norr	34	32	101	98	134	130
Totalt	423	365	1 258	1 097	1 627	1 466
Driftsöverskott						
Stockholm	92	92	248	241	331	325
Göteborg/Väst	108	90	299	261	387	348
Öresund	67	35	180	110	211	141
Öst	26	27	78	75	106	102
Norr	24	21	65	58	87	80
Totalt	317	265	870	744	1 122	996

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 258 Mkr (1 097) och resultat före skatt 665 Mkr (373) består av värdeförändringar fastigheter 449 Mkr (486), värdeförändringar finansiella placeringar – Mkr (–11), förvaltnings- och administrationskostnader –87 Mkr (–76), övriga intäkter/kostnader –14 Mkr (–12), andel i resultat från intressebolag 58 Mkr (52), finansnetto –353 Mkr (–331) samt värdeförändringar derivat –51 Mkr (–378).

Stockholmsregionens, Göteborg/Väst regionens och Öresundsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under perioden ökat med 313 Mkr, 551 Mkr respektive 2 054 Mkr.

Nyckeltal

Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011/2012 okt-sept	2011 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	158 359	159 537	158 656
Resultat efter skatt, kr	0,79	-0,63	3,73	2,23	6,36	4,87
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,79	0,68	1,90	1,71	2,45	2,27
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,13	0,89	2,74	2,21	3,53	3,00
Driftsöverskott, kr	1,99	1,66	5,45	4,70	7,03	6,27
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	129,54	103,42	129,54	103,42	129,54	110,04
Eget kapital, kr	39,24	32,96	39,24	32,96	39,24	35,57
Långsiktigt substansvärde (EPRA NAV), kr	47,12	37,58	47,12	37,58	47,12	41,83
Börskurs per bokslutsdagen, kr	36,10	25,00	36,10	25,00	36,10	25,30
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 203	1 142	1 203	1 142	1 203	1 163
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 125	1 069	1 125	1 069	1 125	1 088
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	75	73	69	68	69	68
Redovisat värde, kr/kvm	13 598	11 904	13 598	11 904	13 598	12 467
Antal fastigheter	439	431	439	431	439	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 520	1 386	1 520	1 386	1 520	1 408
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	205	162	508	370	653	516
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	8,1	4,6	11,1	8,5	16,0	14,3
Avkastning totalt kapital, %	5,7	4,0	7,3	6,2	9,5	8,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,5	2,4	2,1	2,4	2,1
Soliditet, %	34,1	35,0	34,1	35,0	34,1	35,2
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,6
Belåningsgrad, %	58,4	58,1	58,4	58,1	58,4	56,9
Belåningsgrad fastigheter, %	62,0	61,8	62,0	61,8	62,0	60,6

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2012 juli-sept	2011 juli-sept	2012 jan-sept	2011 jan-sept	2011 jan-dec
Nettoomsättning	21	21	70	59	82
Administrationskostnader	-28	-23	-87	-70	-98
Värdeförändring finansiella placeringar	—	-10	—	-11	-7
Rörelseresultat	-7	-12	-17	-22	-22
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	58	35	490	183	212
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-185	-327	-68	-335	-474
Resultat före skatt	-134	-303	405	-174	-285
Uppskjuten skatt	35	78	-15	80	118
Periodens/årets resultat	-100	-225	390	-93	-167

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2012 30 sept	2011 30 sept	2011 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	27	30	30
Finansiella anläggningstillgångar	2 885	2 772	2 820
Fordringar på koncernbolag	9 749	8 270	8 507
Kortfristiga fordringar	24	60	46
Likvida medel och finansiella placeringar	65	194	159
Summa tillgångar	12 750	11 326	11 562
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4 446	3 985	3 891
Räntebärande skulder	5 065	4 401	4 654
Skulder till koncernbolag	2 452	2 365	2 310
Derivat	670	462	601
Övriga skulder	117	113	106
Summa eget kapital och skulder	12 750	11 326	11 562

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har sedan den 20 juni 2011, då preferensaktien noterades, två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 7 261 Mkr (5 050). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,1 procent av kapitalet och 52,2 procent av rösterna.

Tvångsinlösen av aktier i Din Bostad Sverige AB

Ett tvångsinlösenförfarande avseende kvarvarande aktieägare i Din Bostad Sverige har pågått sedan november 2009 och en skiljenämnd har fastställt lösenbeloppet. Balder har under årets första kvartal löst in samtliga återstående aktier för lösenbeloppet 29 kr per aktie och därmed är tvångsinlösenförfarandet avslutat.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 7 360 aktieägare (6 527). Under perioden omsattes 53 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 282 000 aktier (228 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 44 procent. Den 30 september var börskursen för aktien 36,10 kr (25,0).

Preferensaktier

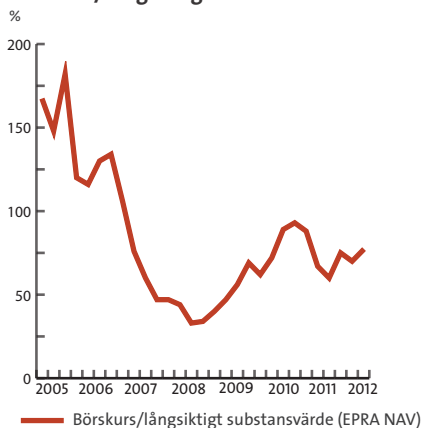
Preferensaktien hade vid periodens utgång 4 994 aktieägare (1 869). Under perioden omsattes 2,1 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 11 300 aktier per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 57 procent. Den 30 september var börskursen för preferensaktien 300,50 kronor (265,50).

Aktiekapital

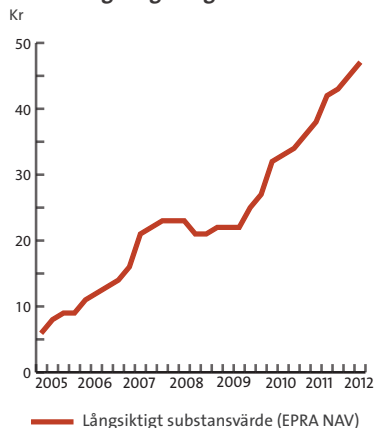
Den 31 januari emitterades en miljon preferensaktier till 265,00 kr per aktie, vilket tillförde bolaget 265 Mkr.

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 167 396 852 kronor fördelat på 167 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt fem miljoner preferensaktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 30 september, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 164 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Börskurs/långsiktigt substansvärde



Utveckling långsiktigt substansvärde



Ägarförteckning per 2012-09-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,1	52,2
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,8	15,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	11 747 506	—	11 747 506	7,0	4,4
Swedbank Robur fonder	—	7 601 292	91 250	7 692 542	4,6	2,9
Andra AP-fonden	—	6 873 993	—	6 873 993	4,1	2,6
Handelsbanken fonder	—	5 607 231	—	5 607 231	3,3	2,1
Lannebo fonder	—	3 500 000	—	3 500 000	2,1	1,3
SEB Investment Management	—	2 703 985	—	2 703 985	1,6	1,0
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Rasjö, Staffan	—	1 113 369	—	1 113 369	0,7	0,4
Övriga	14 946	36 893 806	4 888 750	41 797 502	25,1	15,6
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	5 000 000	164 537 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	5 000 000	167 396 852	100,0	100,0

Kalendarium preferensaktie

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

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens teckningskurs om 253 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden delat med genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 253 kr per preferensaktie.

Långsiktigt substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

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

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 14.00 den 8 november 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

Bokslutskommuniké 2012	20 februari 2013
Årsredovisning	april 2013
Årsstämma	7 maj 2013
Delårsrapport januari–mars 2013	7 maj 2013
Delårsrapport januari–juni 2013	26 augusti 2013
Delårsrapport januari–september 2012	7 november 2013
Bokslutskommuniké 2013	19 februari 2014

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

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

Områdeskontor

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

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

Öst Storgatan 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
Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49