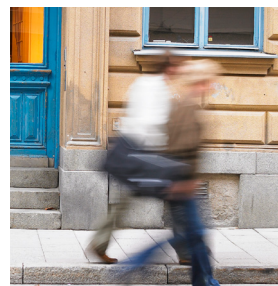


Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké 2007

- Årets resultat efter skatt uppgick till 784,8 Mkr (440,8)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 48,39 kr (28,12)
- Hyresintäkterna uppgick till 678,3 Mkr (523,5)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 179,2 Mkr (160,3)
- Styrelsen föreslår en utdelning om 1,00 krona (—) per aktie

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista december 2007 ett verkligt värde om cirka 6,8 Mdkr (7,0). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap.



Bokslutskommuniké 2007

Affärsidé

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

Händelser under perioden

Balder sålde per den 2 januari fastigheten Trädgårdshallen 1 i Malmö till den största hyresgästen i fastigheten. Köpeskillingen uppgick till 13,5 Mkr vilket var 13 procent över ursprungligt anskaffningsvärde.

I april tillträdde Balder fastigheten Tingstadsvassen 3:6 på Backaplan i Göteborg. Fastigheten innehåller främst butiksytor med kända sport- och klädkedjor som största hyresgäster.

Under samma månad förvärvade Balder även grannfastigheten till Balders kontor i Göteborg, Lorensberg 46:11 samt tecknade avtal om kommande nyproduktion av lägenheter i Stadsskogen, Alingsås. Totalt uppgick investeringen till 100 Mkr för de båda objekten. Vid samma tidpunkt sålde Balder en del av fastigheten Östanbräck 1:45 i Hudiksvall.

I slutet av juni såldes fastigheten Landshövdingen 1 i Malmö till Protego Real Estate Investors. Försäljningen har skett via bolag och fastigheten åsattes ett värde på cirka 450 Mkr, vilket genererade ett resultat om cirka 70 Mkr.

I juli förvärvade Balder 10 fastigheter i Stockholm för cirka 184 Mkr. Fastigheterna är belägna i attraktiva områden med goda lägen för butiker och bostäder om omfattar totalt 12 300 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 40 procent är bostäder resterande ytor består av butiker och lokaler. Under samma månad förvärvades även fastigheterna Kroksabeln 10 i Helsingborg och Trucken 4, 6-7 i Trollhättan.

Under juli förvärvades även 5 mindre fastigheter i Göteborg från Backahill Fastigheter för cirka 40 Mkr. Fastigheterna innehåller kontor och bostäder.

I början av oktober tillträdde Balder fastigheterna Niten 6 och Solrosen 6 i Borås.

Balder förvärvade i mitten av oktober cirka 62 procent av fastigheten Järnplåten 23 belägen på Kungsgatan 37 i Stockholm. Balder kommer att disponera 4 800 kvm av fastighetens totalt cirka 8 000 kvm fördelat på 3 300 kvm kontor samt 1 500 kvm biograflokal.

För att renodla sitt fastighetsbestånd sålde Balder per den 1 november 29 industri- och lagerfastigheter. I och med försäljningen har Balder i stort sett sålt samtliga industri- och lagerfastigheter och lämnat orter som Falun, Hudiksvall och Strömstad.

I samband med transaktionen blev Balder ägare i Corem Property Group AB, ett bolag med fastigheter till ett värde om cirka 3 168 Mkr och ett eget kapital om cirka 1 325 Mkr. Corems B-aktie är noterad på NGM Equity (Nordic Growth Market NGM AB). Balders ägarandel uppgår till cirka 38 procent.

Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Årets förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 179,2 Mkr (160,3), vilket motsvarar 11,05 kr per aktie (10,23). Årets resultat efter skatt uppgick till 784,8 Mkr (440,8) motsvarande 48,39 kr per aktie (28,12).

I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 74,8 Mkr (—) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 566,8 Mkr (212,0) samt resultat från intressebolagen om 92,5 Mkr (—).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter för 2007 uppgick till 678,3 Mkr (523,5). Kontraktspportföljen bedöms per 31 december 2007 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 642 Mkr (752).

Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 193 kr/kvm (952). Den ökade hyresnivån förklaras dels av att industri- och lagerfastigheter med förhållandevis låg hyresnivå har sålts och dels av hyreshöjningar. Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 93 procent (90). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 31 december uppgick till 46 Mkr (73) på årsbasis. Hyresmarknaden har under 2007 kännetecknats av stabila hyresnivåer och god efterfrågan inom samtliga av Balders delmarknader och fastighetskategorier.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 225,0 Mkr (178,8). 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

Under perioden har 31 fastigheter (—) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 1 806,9 Mkr vilket genererade 74,8 Mkr i realiserat resultat.

De sålda fastigheterna har under 2007 påverkats av realiserade värdeförändringar, innan försäljning, med 180,1 Mkr, se nedan.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, som successivt marknadsanpassas, under 10 år samt fastighetens bedömda restvärde år 10. Varje fastighet bedöms individuellt och hänsyn tas till fastighetens avkastningskrav, vilket påverkas av fastighetens läge, ändamål och skick.

Till grund för kassaflödeskalkylerna har lagts följande gemensamma förutsättningar och antaganden:

- Årlig inflation 2 procent under kalkylperioden
- Årlig ökning av drift- och underhållskostnader med 2 procent

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna ta ut varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

För att säkerställa den interna värderingsmetoden har fastigheter motsvarande 46 procent av Balders internt bedömda värde värderats av ett externt värderingsföretag. Urvalet av fastigheter har gjorts med utgångspunkt från de värdemässigt största fastigheterna och för att spegla fastighetsbeståndets sammansättning. Den externa värderingen, som utfördes av Newsec, översteg Balders interna värdering med 1,2 procent.

Per 31 december 2007 efter Balders interna värdering uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 710,1 Mkr (6 948,6), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 566,8 Mkr (212,0). Av årets realiserade värdeförändringar avser 180,1 Mkr fastigheter som sålts 2007. Balders totala fastighetsvärde uppgick till 6 758,3 Mkr (6 997,0), varav 48,2 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 21,0 Mkr (24,3). I de centrala administrationskostnaderna för 2006 ingick kostnader för uppbyggnaden av bolaget.

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger 50 procent i Tuliakoncernen sedan slutet av 2006. Tulia har under året förvärvat ett flertal fastigheter, vilka i huvudsak ligger innanför tullarna i Stockholm. Tulia äger sju fastigheter per den 31 december 2007 till ett värde om drygt 400 Mkr.

Balder var i november med och initierade ett nytt börsbolag, Corem Property Group (Corem) vilket är noterat på NGM Equity. I samband med att Balder sålde 29 industrifastigheter till Corem, så blev Balder ägare till 38 procent av aktierna. Corem är inriktade på industri-, lager och logistikfastigheter och äger fastigheter i framförallt Stockholm, Göteborg och Mälardalen. Corem ägde per den 31 december 2007 fastigheter till ett värde om 3 168 Mkr. I början av november bildade Balder tillsammans med GE Real Estate Norden bolaget Akroterion Fastighets AB, där Balder äger 50 procent. Bolaget äger indirekt två fastigheter till ett värde om drygt 1 Mdr per den 31 december 2007. Fastigheterna utgörs av större kontorsfastigheter på attraktiva kontorslägen i Stockholm.

Andelar i intressebolags resultat uppgick 2007 till 92,5 Mkr (—).

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –252,0 Mkr (–161,4), varav 7,1 Mkr (–1,3) avser realiserade värdeförändringar på derivat. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,8 procent (4,2). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntekostnaderna med +12,9 Mkr/–24,2 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för 2007 en aktuell skattekostnad om –6,3 Mkr (–3,4) och en uppskjuten skattekostnad om –123,6 Mkr (73,2). Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar på fastigheter uppstår endast en mindre aktuell skattekostnad för perioden. Redovisad skattekostnad avviker från den nominella, 28 procent, då vinst vid avyttring av fastigheter om cirka 75 Mkr ej blir föremål för beskattning då försäljning har skett skattefritt i bolagsform. Bolagsförsäljningen har dessutom medfört att uppskjuten skatt om cirka 81 Mkr återförts som skatteintäkt.

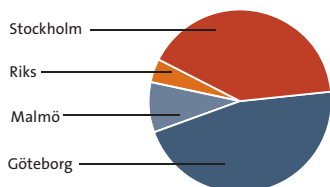
Fjärde kvartalet 2007

Förvaltningsresultat före skatt för fjärde kvartalet 2007 uppgick till 32,3 Mkr (42,5). Hyresintäkterna uppgick till 153,8 Mkr (161,3) och fastighetskostnaderna till 54,9 Mkr (58,2) vilket ger ett driftsöverskott för fjärde kvartalet på 98,9 Mkr (103,1). I periodens resultat ingår realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 52,9 Mkr (77,9) och andelar i resultat från intressebolag med 91,6 Mkr (—). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till –71,3 Mkr (–50,8). Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 231,2 Mkr (109,6).

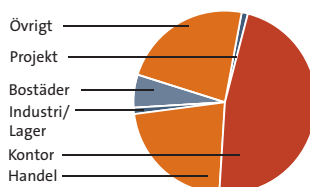
Balders fastighetsinnehav

Fastighets AB Balder ägde per 31 december 121 fastigheter (128) med en uthyrningsbar yta om cirka 551 000 kvm (790 000) till ett värde om cirka 6,8 Mdkr (7,0), varav 48,2 Mkr (48,4) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Balders totala hyresvärde per 31 december 2007 uppgick till 642 Mkr (752). Fördelningen av bokfört värde per region var Stockholm 41 procent, Göteborg 46 procent, Malmö 9 procent samt Riks 4 procent. Av bokfört värde avser cirka 47 procent kontorsfastigheter, 1 procent industri/lager, 22 procent handelsfastigheter, 6 procent bostäder, 1 procent projekt samt 23 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

Verkligt värde per region



Verkligt värde per fastighetskategori



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

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under året uppgått till 928 Mkr (4 081), varav 750 Mkr (3 985) avser förvärv och 178 Mkr (96) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar har skett i Nödinge 38:14, Ale Torg där Hemtex och Systembolaget flyttat in. En större ombyggnation har skett i fastigheten Inom Vallgraven 4:4, Göteborg för Domstolsverket. I Stockholm har en större lokalanpassning för Portalab Datortillbehör i fastigheterna Doggen 1 och Doggen 2 genomförts, i Alingsås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen samt i fastigheten Bonden 5, Halmstad har en större lokalanpassning för Halmstads Kommun utförts.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring bokfört värde fastigheter

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	6 997,0	128
Investeringar i befintliga fastigheter	177,7	—
Förvärv	750,3	24
Försäljningar	-1 732,1	-31
Avskrivningar på rörelsefastighet	-1,4	—
Värdoförändring förvaltningsfastigheter	566,8	—
Fastighetsbestånd 31 december 2007	6 758,3	121

Balders fastighetsbestånd per 2007-12-31 ¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
Stockholm							
Kontor	23	165 005	209	1 267	188	90	1 988
Handel	8	10 224	13	1 239	13	99	125
Industri/Lager	1	2 827	2	631	2	99	9
Bostäder	2	2 843	4	1 405	4	93	46
Övrigt	7	40 832	52	1 273	45	87	585
Summa Stockholm	41	221 731	279	1 260	251	90	2 753
Göteborg							
Kontor	26	104 301	113	1 081	106	94	1 202
Handel	21	86 707	110	1 274	108	97	1 279
Industri/Lager	2	8 371	5	627	5	95	45
Bostäder	11	34 482	33	962	31	93	372
Övrigt	5	17 885	13	736	12	95	145
Summa Göteborg	65	251 746	275	1 092	262	95	3 043
Malmö							
Övrigt	2	25 805	56	2 161	51	92	642
Summa Malmö	2	25 805	56	2 161	51	92	642
Riks							
Kontor	3	5 317	3	648	3	74	21
Handel	3	18 634	13	708	13	99	82
Övrigt	4	15 355	16	1 026	16	99	154
Summa Riks	10	39 306	32	824	31	97	257
Totalt							
Kontor	52	274 623	325	1 184	297	91	3 211
Handel/Restaurang	32	115 565	136	1 180	133	98	1 486
Industri/Lager	3	11 198	7	628	7	96	55
Bostäder	13	37 325	37	995	34	93	418
Övrigt	18	99 877	137	1 368	125	91	1 525
Totalt	118	538 588	642	1 193	596	93	6 694
Projekt							
Projektfastigheter	3	12 011			0		64
Summa Projekt	3	12 011			0		64
Totalt inklusive Projekt	121	550 599	642	1 193	596	93	6 758

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens utgång. Sållda fastigheter under 2007 har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp såsom de ägts under hela perioden

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 2 285,5 Mkr (1 500,7), motsvarande 140,91 kr per aktie (92,52). Soliditeten uppgick till 30,1 procent (20,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december 2007 till 5 040 Mkr (5 564).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 december till 5,7 år (5,9).

Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 31 december uppgick till 5,0 procent (4,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 9 månader (12). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv-månadersperiod uppgick till 77 procent (73). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntekostnaderna med +12,9 Mkr/–24,2 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 3 500 Mkr skyddats med derivat. Balder har även ställt ut ett räntegolv på 3,25 procent avseende 1 000 Mkr vilket förfaller 2012.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till 7,1 Mkr (–1,3).

Ränte- och låneförfallostruktur 2007-12-31

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	3 877	4,8	76,9	1 766	35,2
1–2 år	21	5,3	0,4	336	6,7
2–3 år	346	5,5	6,9	1 400	27,9
3–4 år	795	5,9	15,8	845	16,3
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	–	–	–	693	13,8
Totalt	5 040	5,0	100,0	5 040	100,0
Derivat	–6			–6	

Likviditet

Koncernens likvida medel och utnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 149,3 Mkr (78,4).

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap under kortnamnet BALD. Senaste betalkurs för aktien per den 31 december 2007 var 80,00 kronor (102,00). Totalt omsattes 2 909 000 aktier under 2007, vilket motsvarar i genomsnitt 12 000 aktier per dag. Per den 31 december 2007 uppgick Balders börsvärde till 1 298 Mkr (1 654).

Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 31 december 2007 till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Ägarförteckning per 2007-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt		
			antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	4 262 856	4 748 838	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	912 670	912 670	5,6	2,8
Clearstream Banking S.A., W8IMY	—	273 218	273 218	1,7	0,8
Rahi, Sharam med bolag	—	200 677	200 677	1,2	0,6
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Källebo, Göran	—	123 800	123 800	0,8	0,4
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Bliwa Livförsäkring	—	57 700	57 700	0,4	0,2
Övriga	2 491	740 106	742 597	4,6	2,2
Totalt antal aktier	1 871 572	14 348 068	16 219 640	100,0	100,0

Ägarstruktur per 2007-12-31

Innehav	Antal aktieägare		Totalt		
	Antal aktieägare	Aktieägare, %	antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1—100	1 664	81,0	42 116	0,3	0,1
101—500	238	11,6	64 601	0,4	0,2
501—1 000	63	3,1	56 030	0,4	0,2
1 001—2 000	25	1,2	38 944	0,2	0,1
2 001—5 000	29	1,4	93 854	0,6	0,3
5 001—10 000	7	0,3	43 130	0,3	0,1
10 001—100 000	20	1,0	721 922	4,5	2,2
100 001—	8	0,4	15 159 043	93,3	96,8
Totalt	2 054	100,0	16 219 640	100,0	100,0

Händelser efter periodens utgång

Likviditetsgaranti

Balder har tecknat avtal om likviditetsgaranti med start den 2 januari 2008. Syftet är att främja likviditeten i bolagets B-aktier och minska skillnaden mellan köp- och säljkurser. Garantin omfattar upp till 4 börsposter, vilket motsvarar minst 400 aktier, där skillnaden mellan köp- och säljkurs inte skall överstiga 4 procent.

Transaktioner

I början av januari träffade Balder avtal om att förvärva tre fastigheter i Stockholm från Humlegården samt en fastighet i Lund från Veidekke. De tre fastigheterna i Stockholm är Islandet 4 med adress Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbackan 8 med adress Drottningsgatan 108 samt Gladan 3 med adress Warfvinges väg 34-36. Tillsammans har de tre fastigheterna en uthyrbar yta på drygt 10 000 kvm. Fastigheten Dioriten 1 i Lund har en uthyrbar yta på 3 000 kvm som hyrs av Veidekke Skåne AB. Fastigheterna har åsatts ett värde om 360 Mkr och tillträds under februari samt mars.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Under fjärde kvartalet har Balder utvecklat moderbolagets funktion som internbank genom att centralisera koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash- management. Moderbolagets balansomslutning har ökat under året, då moderbolaget numera agerar motpart mot externa långgivare och i sin tur finansierar sina dotterbolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för 2007 till 54,9 Mkr (41,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 52,5 Mkr (41,6). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 1 155,4 Mkr (27,9).

I resultat från andelar i koncernbolag ingår realisationsresultat vid försäljning av aktier i koncernbolag med 760,1 Mkr (—), samt reversering av nedskrivning av aktier i koncernbolag med 300,0 (—) Mkr. Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 december till 148,6 Mkr (75,9) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 655,3 Mkr (577,9). Investeringarna under året uppgick till 1,9 Mkr (3,7).

Utdelningsförslag

Styrelsen avser att föreslå årsstämman utdelning om 1,00 kr per aktie (—) lämnas för verksamhetsåret 2007. Avstämningsdag för utdelning föreslås vara den 13 maj 2008.

Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Nettoomsättning	15,2	15,5	54,9	41,7
Administrationskostnader	-15,4	-15,8	-53,7	-42,2
Rörelseresultat	-0,1	-0,3	1,2	-0,5
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i koncernbolag	706,8	32,3	1 142,4	32,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	34,6	14,2	96,9	28,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36,4	-19,4	-92,1	-30,8
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-6,1	-1,3	7,1	-1,3
Resultat före skatt	698,8	25,5	1 155,4	27,9
Uppskjuten skatt	1,6	2,5	-4,3	1,8
Periodens/Årets resultat	700,4	28,0	1 151,1	29,7

Moderbolagets balansräkning

Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	4,9	4,7
Finansiella anläggningstillgångar	4 838,7	1 006,3
Kortfristiga fordringar	1 746,6	459,7
Derivat	5,8	—
Kassa och bank	0,0	0,0
Summa tillgångar	6 596,0	1 470,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 241,1	1 089,9
Långfristiga skulder	2 886,2	300,0
Kortfristiga skulder	1 468,7	79,5
Derivat	—	1,3
Summa eget kapital och skulder	6 596,0	1 470,7

Övriga upplysningar

Möjligheter och risker

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

Balders intäkter påverkas bland annat av fastigheternas uthyrningsgrad, av Balders möjlighet att ta ut marknadsmässiga hyror samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risker för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster som finns i fastighetsbeståndet.

Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Balders enskilt största kostnadspost. En högkonjunktur innebär normalt högre räntekostnader, medan omvänt förhållande råder vid lågkonjunktur. Balders styrelse har fastställt en finanspolicy, vilken anger reglerna för hur Balders finansfunktion skall hantera upplåning, löptider samt hur riskerna i finansieringsverksamheten skall begränsas. Balder har valt att finansiera verksamheten med i huvudsak korta räntebindningstider samt att använda derivat för att begränsa risken att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta.

Balder redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar normalt med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunkturer. Vid värdering av ett större fastighetsbestånd som Balders tenderar osäkerheterna att kompensera varandra, varför osäkerheten på beståndsnivå normalt är väsentligt lägre än för enskilda fastigheter.

Moderbolagets resultat och ställning påverkas i sin helhet av koncernbolagens fastighetsverksamhet varför ovanstående beskrivning även avser moderbolaget.

Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna bokslutskommuniké är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06, Redovisning för juridisk person. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2006.

Göteborg den 22 februari 2008

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens resultaträkning

Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	153,8	161,3	678,3	523,5
Fastighetskostnader ¹⁾	-54,9	-58,2	-225,0	-178,8
Driftsöverskott	98,9	103,1	453,3	344,7
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	4,8	—	74,8	—
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	52,9	77,9	566,8	212,0
Central administration	-6,1	-5,7	-21,0	-24,3
Övriga rörelseintäkter	2,0	—	2,0	—
Övriga rörelsekostnader	-1,8	—	-1,8	—
Andel i resultat från intressebolag	91,6	—	92,5	—
Rörelseresultat	242,3	175,3	1 166,7	532,4
Räntenetto	-65,2	-54,9	-259,1	-160,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-6,1	4,1	7,1	-1,3
Resultat före skatt	171,0	124,5	914,7	371,0
Aktuell skatt	-5,9	-0,5	-6,3	-3,4
Uppskjuten skatt	66,2	-14,4	-123,6	73,2
Periodens/Årets resultat	231,2	109,6	784,8	440,8
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Förvaltningsresultat före skatt	32,3	42,5	179,2	160,3
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	14,26	6,76	48,39	28,12

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftskostnader	-34,0	-35,2	-133,6	-105,4
Underhåll	-7,1	-7,3	-21,2	-18,4
Tomträttsavgäld	-2,4	-3,8	-13,2	-12,3
Fastighetsskatt	-4,5	-6,8	-31,0	-21,6
Fastighetsadministration	-6,8	-5,1	-26,0	-21,1
Summa fastighetskostnader	-54,9	-58,2	-225,0	-178,8

Data per aktie ²⁾

	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	16 220	16 220	16 220	15 675
Resultat efter skatt, kr	14,26	6,76	48,39	28,12
Resultat efter skatt exkl värdeförändring, kr	10,08	3,12	20,81	18,44
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,99	2,62	11,05	10,23
Driftsöverskott, kr	6,10	6,36	27,95	21,99
Utestående antal aktier, tusental	16 220	16 220	16 220	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	417	431	417	431
Eget kapital, kr	140,91	92,52	140,91	92,52
Börskurs per bokslutsdagen, kr	80,00	102,00	80,00	102,00

²⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Fastighetsrelaterade		
Hysesvärde, kr/kvm	1 193	952
Hysesintäkter, kr/kvm	1 107	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	90
Överskottsgrad, %	67	66
Verkligt värde, kr/kvm	12 275	8 854
Antal fastigheter	121	128
Uthyrningsbar yta, tkvm	551	790
Finansiella		
Avkastning eget kapital, %	41,5	37,5
Avkastning totalt kapital, %	15,9	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,0
Soliditet, %	30,1	20,6
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	3,7
Belåningsgrad, %	74,6	79,5
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	179,2	160,3

Koncernens balansräkning

Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	6 710,1	6 948,6
Rörelsefastighet	48,2	48,4
Övriga materiella anläggningstillgångar	5,0	4,7
Andelar i intressebolag	605,9	0,0
Uppskjuten skattefordran	107,4	230,9
Kortfristiga fordringar	99,1	51,1
Derivat	5,8	—
Likvida medel	0,7	2,5
Summa tillgångar	7 582,2	7 286,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 285,5	1 500,7
Långfristiga skulder ¹⁾	4 763,1	5 384,4
Kortfristiga skulder ¹⁾	533,6	399,8
Derivat	—	1,3
Summa eget kapital och skulder	7 582,2	7 286,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 040	5 564
Ställda panter		
Fastighetsinteckningar	5 185,0	5 498,7

Koncernens förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2006-01-01	13,8	573,6	264,4	851,8
Apportemission	2,4	205,6		208,0
Årets resultat			440,8	440,8
Utgående eget kapital 2006-12-31	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Ingående eget kapital 2007-01-01	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Årets resultat			784,8	784,8
Utgående eget kapital 2007-12-31	16,2	779,3	1 490,0	2 285,5

Segmentsinformation

Mkr	2007 okt–dec	2006 okt–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter				
Stockholm	63,1	59,7	268,6	235,0
Göteborg	66,4	62,1	271,2	181,8
Malmö	13,4	23,1	79,5	70,2
Riks	10,9	16,4	59,1	36,5
Totalt	153,8	161,3	678,3	523,5
Driftsöverskott inkl värdeförändring fastigheter				
Stockholm	52,3	59,3	248,6	245,0
Göteborg	87,0	47,5	520,8	156,7
Malmö	21,6	57,0	212,6	122,7
Riks	-4,2	17,2	112,9	32,3
Totalt	156,6	181,0	1 095,0	556,7

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Driftsöverskott	453,3	344,7
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,2	—
Centrala administrationskostnader	–21,0	–24,3
Återläggning av avskrivningar	3,1	1,6
Justeringsposter	0,0	—
Betalt finansnetto	–265,4	–163,9
Betald skatt	–13,6	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	156,7	158,1
Förändring rörelsefordringar	–54,0	–17,8
Förändring rörelseskulder	49,9	110,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	152,5	250,5
Förvärv av fastigheter	–750,3	–2 916,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1,9	–3,7
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	0,0	–27,3
Investering i befintliga fastigheter	–177,7	–96,4
Försäljning av fastigheter ¹⁾	1 393,9	—
Förvärv av intressebolag ²⁾	–100,3	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	363,7	–3 044,2
Upptagna lån	936,0	2 840,6
Amortering av lån	–1 454,0	–103,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	–518,0	2 737,6
Årets kassaflöde	–1,8	–56,1
Likvida medel vid årets början	2,5	58,6
Likvida medel vid årets slut	0,7	2,5

¹⁾ Årets försäljningar av fastigheter uppgår till 1 806,9 Mkr (–) varav 413 Mkr (–) erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group. Varför endast 1 393,9 Mkr haft direkt påverkan på likvidamedel.

²⁾ Årets förvärv av intressebolag uppgår till 513,3 Mkr (–) varav 413 Mkr (–) erlagts med revers, vilken använts som apportegendom vid genomförd apportemission i Corem Property Group. Varför endast 100,3 Mkr haft en direkt påverkan på likvidamedel.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 22 februari 2008, klockan 08:30.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Definitioner

För definitioner se Fastighets AB Balders årsredovisning 2006 som finns tillgänglig på Balders hemsida.

Kalendarium

Årsredovisning 2007	april 2008
Årsstämma	8 maj 2008
Delårsrapport januari-mars 2008	22 maj 2008
Delårsrapport januari-juni 2008	28 aug 2008
Delårsrapport januari-september 2008	28 nov 2008

Årsredovisning och Årsstämma

Årsstämman kommer att hållas den 8 maj 2008 i Göteborg. Årsredovisningen för 2007 beräknas finnas tillgänglig för distribution och på Balders hemsida i april 2008. Årsredovisningen distribueras per post till Balders aktieägare.

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

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

Regionkontor Stockholm Anderstorpsvägen 10 · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779

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

Malmö Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94