

## Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-juni 2007

- Resultat efter skatt uppgick till 270,0 Mkr (106,5)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 16,65 kr (6,89)
- Hyresintäkterna uppgick till 345,8 Mkr (205,3)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 90,6 Mkr (60,3)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per 30 juni 2007 ett verkligt värde om drygt 7,0 Mdkr (6,0). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Mid Cap.



# Delårsrapport januari-juni 2007

## Affärsidé

Balder skapar värden genom att förvärva, utveckla och 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 februari tecknade Balder avtal om förvärv av fastigheten Tingstadsvassen 3:6 på Backaplan i Göteborg för 115 Mkr. Fastigheten innehåller främst butiksytor med kända sport- och klädkedjor som största hyresgäster.

I april förvärvade Balder 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 för 11,5 Mkr.

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.

*Jämförelser angivna inom parantes avser motsvarande period föregående år*

## Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 90,6 Mkr (60,3), vilket motsvarar 5,58 kr per aktie (3,90). Ökningen beror främst av att fastighetsbeståndet första halvåret 2007 är betydligt större än under samma period föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 270,0 Mkr (106,5) motsvarande 16,65 kr per aktie (6,89). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 70,0 Mkr (—) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 169,3 Mkr (87,6).

## Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick under första halvåret 2007 till 345,8 Mkr (205,3). Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni 2007 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 731 Mkr (677). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 967 kr/kvm (917). Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 90 procent (91). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 30 juni uppgick till 71 Mkr (61) på årsbasis.

Hyresmarknaden har under början av 2007 kännetecknats av stabila hyresnivåer och god efterfrågan inom samtliga av Balders delmarknader och fastighetskategorier. Fastighetspriserna har under 2007 varit stigande. Både svenska och internationella investerare har under året visat ett starkt intresse för fastighetsinvesteringar.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 117,6 Mkr (76,4). 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 2 fastigheter (—) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 470,6 Mkr (—) vilket genererade 70,0 Mkr (—) i realiserat resultat.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassa-

flödesmodell, 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 vilken 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.

Per 30 juni 2007 efter Balders interna värdering uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 6 973,3 Mkr (6 037,8), vilket innebär en realiserad värdeförändring om 169,3 Mkr (87,6). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 022,1 Mkr (6 037,8), varav 48,8 Mkr (—) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### **Centrala administrationskostnader**

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 10,1 Mkr (13,9). I de centrala administrationskostnaderna för 2006 ingick kostnader för uppbyggnaden av bolaget.

#### **Andelar i resultat från intressebolag**

Andel i resultat från intressebolag uppgick till 0,7 Mkr (—). Balder äger 50 procent i Tuliakoncernen vilken per den 30 juni 2007 ägde 4 fastigheter till ett värde om cirka 260 Mkr (—). I juli förvärvades ytterligare 3 fastigheter belägna på Norrmalm i Stockholm.

#### **Finansnetto**

Finansnettot uppgick till -108,7 Mkr (-54,7), varav 18,9 Mkr (—) avser realiserade värdeförändringar 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 4,6 procent (3,7). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntenettot med +34,5/-39,5 Mkr.

#### **Skatt**

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om 0,1 Mkr (0,1) och en uppskjuten skattekostnad om 79,4 Mkr (41,3). 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 vinsten om cirka 70 Mkr ej blir föremål för beskattning då försäljning har skett skattefritt i bolagsform.

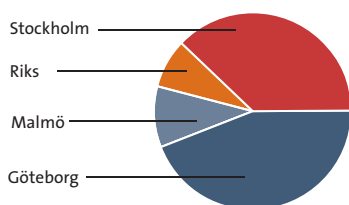
#### **Andra kvartalet 2007**

Förvaltningsresultatet före skatt för andra kvartalet 2007 uppgick till 50,6 Mkr (37,2). Hyresintäkterna uppgick till 174,8 Mkr (117,1 Mkr) och fastighetskostnaderna till 53,5 Mkr (38,8) vilket ger ett driftsöverskott för andra kvartalet på 121,3 Mkr (78,3). I resultatet ingår realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar med 70,0 Mkr (—) och realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 119,8 Mkr (68,3). Finansnettot inklusive värdeförändringar på derivat uppgick till -44,5 Mkr (-33,4). Andra kvartalets resultat efter skatt uppgick till 210,8 Mkr (76,0).

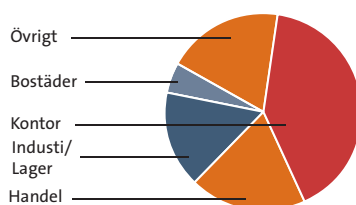
# Balders fastighetsinnehav

Fastighets AB Balder ägde per 30 juni 2007 129 fastigheter (116) med en uthyrningsbar yta om cirka 756 000 kvm (739 000) till ett verkligt värde om drygt 7,0 Mdkr (6,0), varav 48,8 Mkr (–) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Balders totala hyresvärde per 30 juni 2007 uppgick till 731 Mkr (677). Fördelningen av verkligt värde per region var Stockholm 38 procent, Göteborg 44 procent, Malmö 10 procent samt Riks 8 procent. Av verkligt värde avser cirka 41 procent kontorsfastigheter, 16 procent industri/lager, 19 procent handelsfastigheter, 5 procent bostäder samt 19 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 257 Mkr (3 245) varav 163 Mkr (3 211) avser förvärv och 94 Mkr (34) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar har skett i Ale Torg, Nödinge 38:14 där Hemtex och Systembolaget flyttat in. En större ombyggnation sker i fastigheten Inom Vallgraven 4:4, Göteborg för Domstolsverket som beräknas vara färdigställd under slutet av 2007. I Stockholm pågår en större hyresgäst Anpassning för Portalab Datortillbehör i fastigheterna Doggen 1 och Doggen 2.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

## Förändring verkligt värde fastigheter

	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbestånd 1 januari 2007</b>	<b>6 997,0</b>	<b>128</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	93,8	–
Förvärv	163,1	3
Försäljningar	–400,6	–2
Avskrivningar på rörelsefastighet	–0,5	–
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	169,3	–
<b>Fastighetsbestånd 30 juni 2007</b>	<b>7 022,1</b>	<b>129</b>

### Balders fastighetsbestånd 2007-06-30 per region <sup>1)</sup>

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Verkligt värde, Mkr
<b>Stockholm</b>							
Kontor	23	165 597	200	1 210	176	88	1 690
Handel	2	3 468	3	913	3	98	30
Industri/Lager	8	78 843	66	841	51	78	464
Övrigt	5	38 260	45	1 167	38	84	487
<b>Summa Stockholm</b>	<b>38</b>	<b>286 168</b>	<b>314</b>	<b>1 099</b>	<b>268</b>	<b>85</b>	<b>2 670</b>
<b>Göteborg</b>							
Kontor	27	102 212	108	1 058	99	92	1 161
Handel	21	83 845	105	1 254	103	98	1 207
Industri/Lager	8	54 909	32	589	31	95	278
Bostäder	7	33 051	31	936	29	94	333
Övrigt	6	19 368	14	706	13	95	140
<b>Summa Göteborg</b>	<b>69</b>	<b>293 385</b>	<b>290</b>	<b>989</b>	<b>275</b>	<b>95</b>	<b>3 119</b>
<b>Malmö</b>							
Handel	1	1 231	1	733	1	86	8
Industri/Lager	6	15 349	8	506	6	80	51
Övrigt	2	26 078	52	1 992	47	91	613
<b>Summa Malmö</b>	<b>9</b>	<b>42 658</b>	<b>61</b>	<b>1 421</b>	<b>54</b>	<b>89</b>	<b>672</b>
<b>Riks</b>							
Kontor	3	5 645	4	662	3	71	24
Handel	3	18 653	13	694	13	99	79
Industri/Lager	3	93 986	35	375	35	100	324
Övrigt	4	15 355	13	875	13	97	135
<b>Summa Riks</b>	<b>13</b>	<b>133 639</b>	<b>65</b>	<b>489</b>	<b>64</b>	<b>98</b>	<b>562</b>
<b>Totalt</b>							
Kontor	53	273 454	312	1 142	278	89	2 874
Handel	27	107 197	122	1 139	119	98	1 324
Industri/Lager	25	243 087	142	583	124	87	1 117
Bostäder	7	33 051	31	936	29	94	333
Övrigt	17	99 061	124	1 249	111	89	1 374
<b>Totalt</b>	<b>129</b>	<b>755 850</b>	<b>731</b>	<b>967</b>	<b>660</b>	<b>90</b>	<b>7 022</b>

<sup>1)</sup> Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens utgång. Sålida 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 30 juni till 1 770,7 Mkr (1 166,4), motsvarande 109,17 kr per aktie (71,91). Soliditeten uppgick till 24,3 procent (18,5).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2007 till 5 366 Mkr (4 886). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 2007-06-30 till 6,2 år (7,1). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 2007-06-30 uppgick till 4,7 procent (4,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 11 månader (16). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 74 procent (70). En omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet vid antagande om oförändrat lånebelopp samt bibehållen räntestruktur skulle påverka räntenettet med +34,5/–39,5 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 2 000 Mkr skyddats med derivat. Räntetak från 4,75 till 5,75 procent har tecknats vilka förfaller löpande mellan 2012 och 2017. 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 18,9 Mkr (–).

## Ränte- och låneförfallostruktur 2007-06-30

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	3 966	4,2	74	1 144	21
1–2 år	150	6,4	3	150	3
2–3 år	324	5,5	6	1 431	27
3–4 år	926	6,1	17	1 908	35
4–5 år	—	—	—	245	5
> 5 år	—	—	—	488	9
<b>Totalt</b>	<b>5 366</b>	<b>4,7</b>	<b>100</b>	<b>5 366</b>	<b>100</b>
Derivat	–18			–18	

## Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 325,9 Mkr (255,9).

# Aktien och ägarna

## Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Mid Cap under kortnamnet BALD. Senaste betalkurs för aktien per den 30 juni 2007 var 105,00 kronor (80,00). Totalt omsattes 1 312 000 aktier under första halvåret 2007 vilket motsvarar i genomsnitt 11 000 aktier per dag. Per den 30 juni uppgick Balders börsvärde till 1 703 Mkr (1 298).

## Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 30 juni 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.

## Större aktieägare

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin (genom bolag) och Arvid Svensson Invest AB, ASI som tillsammans äger 69,0 procent av kapitalet och 84,7 procent av rösterna.

## Ägarförteckning per 2007-06-30

Ägare			Totalt	Kapital, %	Röster, %
	A-aktier	B-aktier	antal aktier		
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	3 237 943	3 723 925	23,0	24,5
Andra AP-fonden	—	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	1 239 370	1 239 370	7,6	3,8
Backahill AB	—	775 213	775 213	4,8	2,3
Fjärde AP-fonden	—	209 700	209 700	1,3	0,6
Källebo, Göran	—	178 100	178 100	1,1	0,5
Clearstream Banking S.A	—	170 018	170 018	1,1	0,5
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Rahi, Sharam	—	135 056	135 056	0,8	0,4
Övriga	2 491	719 827	722 318	4,5	2,3
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>1 871 572</b>	<b>14 348 068</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Ägarstruktur per 2007-06-30

Innehav			Totalt	Kapital, %	Röster, %
	Antal aktieägare	Aktieägare, %	antal aktier		
1—100	1 764	81,4	45 710	0,3	0,1
101—500	249	11,5	67 283	0,4	0,2
501—1 000	65	3,0	55 203	0,3	0,2
1 001—2 000	33	1,5	53 847	0,3	0,2
2 001—5 000	20	0,9	62 353	0,4	0,2
5 001—10 000	12	0,6	89 822	0,6	0,3
10 001—100 000	13	0,6	444 200	2,7	1,3
100 001—	10	0,5	15 401 222	95,0	97,5
<b>Totalt</b>	<b>2 166</b>	<b>100,0</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Händelser efter rapportperioden

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 och omfattar totalt 12 300 kvm uthyrningsbar yta, varav cirka 40 procent är bostäder resterande ytor består av butiker och lokaler.

Under samma månad tecknade Balder avtal om att förvärva, genom två separata affärer, fastigheterna Niten 6 och Solrosen 6 i Borås, Kroksabeln 10 i Helsingborg och Trucken 4, 6-7 i Trollhättan för totalt 115 Mkr. Fastigheterna innehåller cirka 26 200 kvm uthyrningsbar yta fördelat på butik, kontor, verkstads- och utbildningslokaler. Tillträde sker under juli respektive oktober månad.

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

### Aktuell intjäningsförmåga

Balder redovisar regelmässigt den aktuella intjäningsförmågan i samband med delårsrapporter samt vid presentationer av större fastighetsaffärer, vilket syftar till att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av hur Balders intjäningsförmåga ser ut för tillfället.

Balders aktuella intjäningsförmåga framgår av tabell och baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader samt kostnader för bedömd central administration. Vid varje delårsrapport uppdateras bedömningen av intäkter och kostnader. Räntekostnaderna baseras på aktuell lånestruktur och gällande räntenivå per den 10 augusti (reporänta 3,50 procent) och uppdateras vid varje tillfälle som intjäningsförmågan redovisas. Skattekostnaden har beräknats utifrån en skattesats om 28 procent och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt.

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

### Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis exklusive värdeförändringar

Mkr

Hyresintäkter	692
Fastighetskostnader	-217
<b>Driftsöverskott</b>	<b>475</b>
Central administration	-21
<b>Rörelseresultat</b>	<b>454</b>
Finansnetto	-270
<b>Resultat efter finansiella kostnader</b>	<b>184</b>
Skatt <sup>1)</sup>	-52
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>132</b>

<sup>1)</sup> Bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt

### Nyckeltal<sup>1)</sup>

#### Finansiella

Resultat efter finansiella kostnader/aktie, kr	11,36
Avkastning eget kapital, % <sup>2)</sup>	7,5
Soliditet, %	23,2
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7

#### Fastighetsrelaterade

Direktavkastning fastigheter, %	6,5
Uthyrbar area, tkvm	800
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Överskottsgrad, %	69

<sup>1)</sup> Baserat på aktuell intjäningsförmåga och bedömd balansräkning

<sup>2)</sup> Exklusive värdeförändringar



# Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-juni till 27,2 Mkr (16,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 27,2 Mkr (16,5). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till 455,8 Mkr (0,3). I resultat från andelar i koncernbolag ingår realisationsresultat vid försäljning av aktier i koncernbolag med 353,3 Mkr (—). Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 30 juni till 325,9 Mkr (250,9) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 970,1 Mkr (211,2). Investeringarna under året uppgick till 0,7 Mkr (0,8).

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Nettoomsättning	27,2	16,7	41,7
Administrationskostnader	-26,5	-16,7	-42,2
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0,7</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,5</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	435,6	—	32,3
Ränteintäkter och liknande resultatposter	37,8	5,3	28,2
Räntekostnader och liknande resultatposter	-37,1	-5,0	-30,8
Värdeförändringar derivat, orealiserade	18,9	—	-1,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>455,8</b>	<b>0,3</b>	<b>27,9</b>
Uppskjuten skatt	-5,7	—	1,8
<b>Periodens resultat</b>	<b>450,1</b>	<b>0,3</b>	<b>29,7</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	4,6	2,6	4,7
Finansiella anläggningstillgångar	1 000,6	1 004,4	1 006,3
Kortfristiga fordringar	835,1	76,1	459,7
Derivat	17,6	—	—
Kassa och bank	14,5	115,9	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>1 872,5</b>	<b>1 199,1</b>	<b>1 470,7</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 540,1	922,5	1 089,9
Långfristiga skulder	300,0	270,0	300,0
Kortfristiga skulder	32,4	6,6	79,5
Derivat	—	—	1,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>1 872,5</b>	<b>1 199,1</b>	<b>1 470,7</b>

# 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. Risken 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 en av Balders större kostnadsposter. 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 derivat används 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 delårsrapport 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.

*Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer*

## Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg, 27 augusti  
Fastighets AB Balder  
Styrelsen

Christina Rogestam  
Styrelseordföranden

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Fredrik Svensson  
Styrelseledamot

Erik Selin  
Styrelseledamot och VD

# Koncernens resultaträkning

Mkr	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
Hysesintäkter	174,8	117,1	345,8	205,3	664,0	523,5
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	-53,5	-38,8	-117,6	-76,4	-220,0	-178,8
<b>Driftsöverskott</b>	<b>121,3</b>	<b>78,3</b>	<b>228,2</b>	<b>128,9</b>	<b>444,0</b>	<b>344,7</b>
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	70,0	—	70,0	—	70,0	—
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	119,8	68,3	169,3	87,6	293,7	212,0
Central administration	-5,1	-7,6	-10,1	-13,9	-20,5	-24,3
Andel i resultat från intressebolag	0,6	—	0,7	—	0,7	—
<b>Rörelseresultat</b>	<b>306,5</b>	<b>138,9</b>	<b>458,1</b>	<b>202,5</b>	<b>787,9</b>	<b>532,4</b>
Räntenetto	-65,6	-33,4	-127,6	-54,7	-233,0	-160,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	21,1	—	18,9	—	17,6	-1,3
<b>Resultat före skatt</b>	<b>262,0</b>	<b>105,5</b>	<b>349,5</b>	<b>147,9</b>	<b>572,6</b>	<b>371,0</b>
Aktuell skatt	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-3,4	-3,4
Uppskjuten skatt	-51,2	-29,4	-79,4	-41,3	35,1	73,2
<b>Periodens resultat</b>	<b>210,8</b>	<b>76,0</b>	<b>270,0</b>	<b>106,5</b>	<b>604,3</b>	<b>440,8</b>

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare

Förvaltningsresultat före skatt	50,6	37,2	90,6	60,3	190,6	160,3
Resultat efter skatt per aktie, kr <sup>2)</sup>	12,99	4,89	16,65	6,89	37,26	28,12

## <sup>1)</sup> Fastighetskostnader

Driftskostnader	-32,4	-23,6	-73,9	-47,5	-131,8	-105,4
Underhåll	-4,0	-2,2	-9,2	-6,0	-21,6	-18,4
Tomträttsavgäld	-3,5	-3,0	-7,3	-5,5	-14,1	-12,3
Fastighetsskatt	-7,3	-4,4	-13,8	-8,0	-27,4	-21,6
Fastighetsadministration	-6,3	-5,6	-13,3	-9,4	-25,0	-21,1
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-53,5</b>	<b>-38,8</b>	<b>-117,6</b>	<b>-76,4</b>	<b>-220,0</b>	<b>-178,8</b>

## Data per aktie <sup>2)</sup>

	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	16 220	15 522	16 220	15 461	16 220	15 675
Resultat efter skatt, kr	12,99	4,89	16,65	6,89	37,26	28,12
Resultat efter skatt exkl värdeförändring, kr	2,42	1,73	3,98	2,81	19,12	18,44
Förvaltningsresultat före skatt, kr	3,12	2,40	5,58	3,90	11,75	10,23
Driftsöverskott, kr	7,48	5,04	14,07	8,33	27,38	21,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	16 220	16 220	16 220	16 220	16 220	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	433	372	433	372	433	431
Eget kapital, kr	109,17	71,91	109,17	71,91	109,17	92,52
Börskurs per bokslutsdagen, kr	105,00	80,00	105,00	80,00	105,00	102,00

<sup>2)</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

# Nyckeltal

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesvärde, kr/kvm	967	917	967	952
Hysesintäkter, kr/kvm	873	834	873	859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	90	90
Överskottsgrad, %	66	63	67	66
Verkligt värde, kr/kvm	9 290	8 176	9 290	8 854
Antal fastigheter	129	116	129	128
Uthyrningsbar yta, tkvm	756	739	756	790
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	20,1	12,4	41,1	37,5
Avkastning totalt kapital, %	9,5	6,9	11,6	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,1	1,8	2,0
Soliditet, %	24,3	18,5	24,3	20,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,0	4,2	3,0	3,7
Belåningsgrad, %	76,7	80,9	76,7	79,5
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	90,6	60,3	190,6	160,3

# Segmentsinformation

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006/2007 juli-juni	2006 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Stockholm	133,7	111,9	256,8	235,0
Göteborg	132,7	63,7	250,8	181,8
Malmö	47,5	24,7	93,0	70,2
Riks	31,8	5,0	63,3	36,5
<b>Totalt</b>	<b>345,8</b>	<b>205,3</b>	<b>664,0</b>	<b>523,5</b>
<b>Driftsöverskott inkl värdeförändring fastigheter</b>				
Stockholm	152,6	102,8	294,8	245,0
Göteborg	138,1	61,5	233,3	156,7
Malmö	141,6	48,0	216,3	122,7
Riks	35,2	4,2	63,3	32,3
<b>Totalt</b>	<b>467,5</b>	<b>216,5</b>	<b>807,7</b>	<b>556,7</b>

## Koncernens balansräkning

Mkr	2007 30 juni	2006 30 juni	2006 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6 973,3	6 037,8	6 948,6
Rörelsefastighet	48,8	—	48,4
Övriga materialla anläggningstillgångar	4,7	2,6	4,7
Andelar i intressebolag	0,7	—	0,0
Uppskjuten skattefordran	151,4	88,3	230,9
Kortfristiga fordringar	73,5	69,2	51,1
Derivat	17,6	—	—
Likvida medel	14,5	120,9	2,5
<b>Summa tillgångar</b>	<b>7 284,5</b>	<b>6 318,8</b>	<b>7 286,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	1 770,7	1 166,4	1 500,7
Långfristiga skulder <sup>1)</sup>	5 226,1	4 801,6	5 443,5
Kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	287,8	350,8	340,7
Derivat	—	—	1,3
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 284,5</b>	<b>6 318,8</b>	<b>7 286,2</b>
<sup>1)</sup> Varav räntebärande skulder	5 366	4 886	5 564
<b>Ställda panter</b>			
Fastighetsinteckningar	6 168,3	4 945,4	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		70,0		70,0
Pågående apportemission		138,0		138,0
Periodens resultat			106,5	106,5
<b>Utgående eget kapital 2006-06-30</b>	<b>13,8</b>	<b>781,6</b>	<b>370,9</b>	<b>1 166,4</b>
Apportemission	2,4	205,6		208,0
Årets resultat			440,8	440,8
<b>Utgående eget kapital 2006-12-31</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>705,2</b>	<b>1 500,7</b>
Ingående eget kapital 2007-01-01	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Periodens resultat			270,0	270,0
<b>Utgående eget kapital 2007-06-30</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>975,2</b>	<b>1 770,7</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Driftsöverskott	228,2	128,9	344,7
Centrala administrationskostnader	-10,1	-13,9	-24,3
Återläggning av avskrivningar	1,3	0,4	1,6
Justeringsposter	-2,0	-8,1	—
Betalt finansnetto	-130,6	-54,7	-163,9
Betald skatt	-13,3	—	—
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>73,5</b>	<b>52,6</b>	<b>158,1</b>
Förändring rörelsefordringar	-22,5	-36,0	-17,8
Förändring rörelseskulder	-57,8	204,2	110,2
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-6,8</b>	<b>220,8</b>	<b>250,5</b>
Förvärv av fastigheter	-163,1	-2 281,8	-2 916,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,8	-1,0	-3,7
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	—	0,6	-27,3
Investering i befintliga fastigheter	-93,8	-34,3	-96,4
Försäljning av fastighet	470,6	—	—
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>212,9</b>	<b>-2 316,5</b>	<b>-3 044,2</b>
Upptagna lån	436,2	2 193,1	2 840,6
Amortering av lån	-630,3	-35,1	-103,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-194,1</b>	<b>2 158,0</b>	<b>2 737,6</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>12,0</b>	<b>62,3</b>	<b>-56,1</b>
Likvida medel vid periodens början	2,5	58,6	58,6
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>14,5</b>	<b>120,9</b>	<b>2,5</b>

#### **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](http://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**

Delårsrapport januari–september 2007	27 nov 2007
Bokslutskommuniké 2007	22 feb 2008

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

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

**Regionkontor** **Stockholm** Anderstorpsvägen 10, 3 tr · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779

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

**Malmö** Stora Nygatan 29, 1 tr · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94