

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2007

- Resultat efter skatt uppgick till 59,2 Mkr (30,5)
- Resultat per aktie uppgick till 3,65 kr (2,07)
- Hyresintäkterna uppgick till 171,0 Mkr (88,2)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 40,0 Mkr (23,1)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per 31 mars 2007 ett verkligt värde om 7,1 Mdkr (3,7). Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap.



Arkaden, Spinneriet 8, Malmö



Affärsidé

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

Med detta avser Balder:

- **skapa värden**

Balder ska skapa värden för ägarna (utdelning och värdetillväxt), hyresgästerna (ändamåls-
enliga lokaler), medarbetarna (bra arbetsgivare) och samhället (tillhandahålla lokaler i bra
fastigheter).

- **förvärva, utveckla och förvalta**

Balders främsta uppgift är inte att köpa och sälja fastigheter utan att vara en långsiktig ägare
som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda hyresgäster.

- **kommersiella fastigheter**

Kommersiella fastigheter är Balders primära marknad. Denna inriktning innebär inte ett
principiellt avståndstagande från att förvärva bostadsfastigheter. På sikt kan marknads-
förändringar påverka fördelningen mellan kommersiella fastigheter och bostäder.

- **orstadsregionerna**

Med storstadsregionerna avses storstäder med en omnejd av en timmes resväg.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt under krav på fortsatt lönsamhet och positiva
kassaflöden. På respektive delmarknad eller region skall bolaget uppnå en sådan position att
Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya verksamhetslokaler.

Övergripande finansiella mål

Balders målsättning är att den genomsnittliga avkastningen på eget kapital över tiden skall
överstiga den riskfria räntan med minst 7 procentenheter. Detta skall ske samtidigt som
soliditeten över tiden skall vara 20 procent och räntetäckningsgraden 1,5 gånger.

Utdelningspolicy

Då Balder under de närmaste åren bedöms vara under kraftig tillväxt kommer utdelningen
under denna period att vara låg.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, affärsplan, övergripande mål och finanspolicy tar
bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort
och lång sikt i samband med den årliga strategi- och budgetprocessen. De avser både
finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och
medarbetarnöjdhet.

Strategi

Balders strategi för att skapa värde bygger på kontinuerlig och aktiv utveckling av fastighetsbeståndet. Värdet skall skapas åt samtliga parter, såväl aktieägare som hyresgäster och medarbetare.

Utvecklingen av fastighetsbeståndet fokuseras på att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter, i huvudsak kontor, industri, lager och köpcentra, i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder förvärvar fastigheter med utvecklingspotential och skapar tillväxt genom investering och utveckling samt genom effektivisering och rationalisering av förvaltningen. Balder har byggt upp en egen förvaltningsorganisation med syftet att ha en nära kontakt med hyresgästerna för att kunna följa deras behov av lokaler samt för att uppnå en så kostnadseffektiv förvaltning som möjligt.

Balder arbetar aktivt med fokus på ovan angivna marknader och segment, men har inga principiella förbehåll mot att förvärva andra typer av fastigheter inom andra områden, om affären bedöms som god och i linje med affärsidé och mål, i övrigt.

Verksamheten

Allmänt

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö.

Sedan bildandet har Balder i byggt upp ett fastighetsbestånd på 128 fastigheter som per den 31 mars 2007 hade ett verkligt värde om 7,1 Mdkr.

Organisation

Balders affärsområden är indelade i regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Riks. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen består av 99 bolag (aktie- och kommanditbolag), där Fastighets AB Balder är moderbolag. Fastigheterna ägs huvudsakligen med ett bolag per fastighet. Balders operativa organisation är uppdelad i en ekonomi- och finansfunktion samt en fastighets- och förvaltningsfunktion. Sammantaget har koncernen 68 anställda, varav 31 procent är kvinnor.

Händelser under perioden

Balder sålde per den 2 januari 2007 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. Fastigheten tillträdades under andra kvartalet 2007.

Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 40,0 Mkr (23,1), vilket motsvarar 2,47 kr per aktie (1,56). Ökningen beror främst av att fastighetsbeståndet är betydligt större första kvartalet 2007 än under samma period 2006. Därutöver redovisas orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om 49,5 Mkr (19,3). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0,0 Mkr (—). Periodens resultat efter skatt uppgick till 59,2 Mkr (30,5) motsvarande 3,65 kr per aktie (2,07).

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick under första kvartalet 2007 till 171,0 Mkr (88,2). Kontraktsporföljen bedöms per 31 mars 2007 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 753 Mkr (422). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 955 kr/kvm (1 060). Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 91 procent (93). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 31 mars uppgick till 68 Mkr (28) 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 64,0 Mkr (37,6). 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

Under perioden har 1 fastighet (—) sålts för ett sammanlagt försäljningspris om 13,5 Mkr (—) vilket genererade 0 Mkr (—) i realiserat resultat.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna både 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 31 mars 2007 efter Balders interna värdering uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 047,7 Mkr (3 315,7), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 49,5 Mkr (19,3). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 097,0 Mkr (3 315,7), varav 49,3 Mkr (—) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under året till 5,0 Mkr (6,3). I centrala administrationskostnader 2006 ingick kostnader för uppbyggnaden av bolaget.

Andelar i resultat från intressebolag

Andel i resultat från intressebolag uppgick till 0,1 Mkr (—).

Balder äger 50 procent i Tuliakoncernen vilken per den 1 mars förvärvade två kontorsfastigheter i Stockholm. Dessförinnan ägde koncernen en bostadsrätt med kommersiella

lokaler i Stockholm. Det totala fastighetsvärdet per den 31 mars 2007 uppgick till cirka 100 Mkr. I april förvärvades ytterligare en fastighet i Stockholm i Tuliakoncernen.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till -64,2 Mkr (-21,2), varav -2,2 Mkr (-) avser värdeförändring derivat. Derivat redovisas i löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,5 procent (3,3). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrat lånebelopp och bibehållen genomsnittlig räntebindning skulle räntekostnaderna påverkas på helårsbasis med 41,1 Mkr.

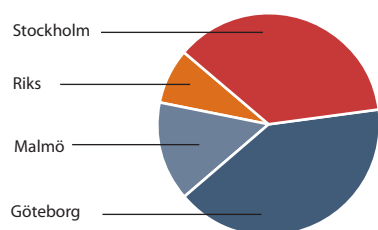
Skatt

Balder redovisar för perioden en uppskjuten skattekostnad om 28,2 Mkr (11,9). Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar på fastigheter uppstår ingen aktuell skattekostnad för perioden.

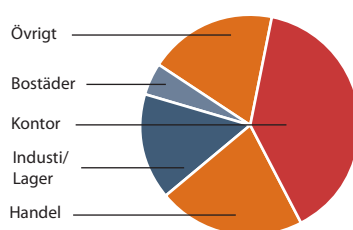
Balders fastighetsinnehav

Fastighets AB Balder ägde per 31 mars 2007 128 fastigheter (65) med en uthyrningsbar yta om cirka 788 000 kvm (398 000) till ett verkligt värde om cirka 7,1 Mdkr (3,7), varav 49,3 Mkr (–) avser rörelsefastigheten, vilken redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Balders totala hyresvärde per 31 mars 2007 uppgick till 753 Mkr (422). Fördelningen av verkligt värde per region var Stockholm 37 procent, Göteborg 41 procent, Malmö 14 procent samt Riks 8 procent. Av verkligt värde avser cirka 39 procent kontorsfastigheter, 16 procent industri/lager, 21 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 64 Mkr (992) varav 3 Mkr (988) avser förvärv och 61 Mkr (4) avser investeringar i befintliga fastigheter. Största delen av investeringen avser utbyggnaden på cirka 2 000 kvm i fastigheten Nödinge 38:14, Ale Torg där bland annat Systembolaget samt Hemtex flyttat in.

Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedan.

Förändring verkligt värde fastigheter

	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari 2007	6 997,0	128
Investeringar i befintliga fastigheter	60,9	–
Förvärv	3,4	1
Försäljning	-13,5	-1
Avskrivningar på rörelsefastighet	-0,3	–
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	49,5	–
Fastighetsbestånd 31 mars 2007	7 097,0	128

Balders fastighetsbestånd 2007-03-31 per region

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde ¹⁾ , Mkr	Hyresvärde ¹⁾ , kr/kvm	Hyresintäkter ¹⁾ , Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Verkligt värde, Mkr
Stockholm							
Kontor	23	165 673	197	1 191	175	89	1 639
Handel	2	3 468	3	910	3	98	28
Industri/Lager	8	78 810	67	845	51	77	463
Övrigt	5	38 224	44	1 161	37	84	475
Summa Stockholm	38	286 175	311	1 088	267	86	2 604
Göteborg							
Kontor	27	102 213	108	1 055	100	93	1 131
Handel	19	78 859	93	1 185	90	97	1 035
Industri/Lager	8	54 909	32	589	31	95	274
Bostäder	7	33 117	31	934	29	95	331
Övrigt	6	19 368	14	710	13	98	141
Summa Göteborg	67	288 466	278	965	264	95	2 912
Malmö							
Handel	2	34 228	39	1 153	39	99	384
Industri/Lager	6	15 344	8	506	6	79	51
Övrigt	2	26 098	51	1 973	46	90	590
Summa Malmö	10	75 670	99	1 305	92	93	1 024
Riks							
Kontor	3	5 645	4	662	3	71	24
Handel	3	18 653	12	663	12	99	79
Industri/Lager	3	98 311	34	351	34	100	328
Övrigt	4	15 355	14	883	13	97	126
Summa Riks	13	137 964	64	465	63	98	556
Totalt							
Kontor	53	273 531	309	1 129	278	90	2 794
Handel	26	135 208	148	1 098	145	98	1 525
Industri/Lager	25	247 374	141	571	122	87	1 115
Bostäder	7	33 117	31	934	29	95	331
Övrigt	17	99 045	123	1 244	110	90	1 331
Totalt	128	788 275	753	955	685	91	7 097

¹⁾ avser helår

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 1 559,9 Mkr (952,4), motsvarande 96,18 kr per aktie (64,18). Soliditeten uppgick till 21,2 procent (24,6).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2007 till 5 557 Mkr (2 774). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 2007-03-31 till 5,8 år (3,9). Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per 2007-03-31 uppgick till 4,6 procent (3,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 11 månader (7). Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månadersperiod uppgick till 75 procent (84). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en

procentenhet och antagande om oförändrat lånebelopp skulle räntekostnaderna påverkas de närmaste 12 månaderna med 41,1 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. Röntetak 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.

Ovan nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringarna under perioden uppgick till -2,2 Mkr (-).

Ränte- och låneförfallostruktur 2007-03-31

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 164	4,1	75	1 356	24
1–2 år	98	6,1	2	123	2
2–3 år	350	5,9	6	457	8
3–4 år	35	5,4	1	1 545	28
4–5 år	910	6,1	16	1 855	33
> 5 år	—	—	—	221	5
Totalt	5 557	4,6	100	5 557	100
Undervärde derivat	3			3	
Totalt inklusive derivat	5 560			5 560	

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 100,6 Mkr (37,1).

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap under kortnamnet BALD. Senaste betalkurs för aktien per den 31 mars 2007 var 112,00 kronor (102,50), jämfört med betalkursen den 31 december 2006 har aktiekursen stigit med 10 procent.

Totalt omsattes 983 000 aktier under första kvartalet 2007 vilket motsvarande i genomsnitt 16 000 aktier per dag. Per den 31 mars uppgick Balders börsvärde till 1 817 Mkr (1 521).

Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 31 mars 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

I tabellerna redovisas ägarförteckning samt ägarstruktur per den 31 mars 2007. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin (genom bolag) och Arvid Svensson Invest AB, ASI som tillsammans äger 68,7 procent av kapitalet och 84,6 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 2007-03-31

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	3 193 543	3 679 525	22,7	24,4
Andra AP-fonden	0	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	0	1 343 370	1 343 370	8,3	4,1
Backahill AB	0	775 213	775 213	4,8	2,3
Fjärde AP-fonden	0	209 900	209 900	1,3	0,6
Källebo, Göran	0	178 100	178 100	1,1	0,5
Länsförsäkringar Skåne	0	150 000	150 000	0,9	0,5
Rahi, Sharam	0	133 756	133 756	0,8	0,4
Arion Swedish Custody Nominee ACC	0	94 200	94 200	0,6	0,3
Övriga	2 491	737 145	739 636	4,6	2,3
Totalt antal aktier	1 871 572	14 348 068	16 219 640	100,0	100,0

Ägarstruktur per 2007-03-31

Innehav	Antal aktieägare	Aktieägare, %	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1–100	1 812	79,7	49 036	0,3	0,1
101–500	281	12,4	75 490	0,5	0,2
501–1 000	76	3,3	64 090	0,4	0,2
1 001–2 000	36	1,6	57 077	0,4	0,2
2 001–5 000	30	1,3	98 097	0,6	0,3
5 001–10 000	14	0,6	99 646	0,6	0,3
10 001–100 000	14	0,6	390 400	2,4	1,2
100 001–	10	0,4	15 385 804	94,9	97,4
Totalt	2 273	100,0	16 219 640	100,0	100,0

Händelser efter rapportperioden

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.

I början av andra kvartalet har Balder tillträtt fastigheten Tingstadsvassen 3:6 på Backaplan i Göteborg.

Balder har per den 2 april avtalat om en nyproduktion av lägenheter i Stadsskogen, Alingsås samt förvärvat grannfastigheten till Balders kontor i Göteborg, Lorensberg 46:11. Totalt uppgår investeringen till drygt 100 Mkr.

Samtidigt har Balder sålt del av fastigheten Östanbräck 1:45 i Hudiksvall för 11,5 Mkr.

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 maj (reporänta 3,25 procent) och uppdateras vid varje tillfälle som den aktuella 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 den aktuella 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	
Hysesintäkter	696
Fastighetskostnader	-215
Driftsöverskott	481
Central administration	-20
Rörelseresultat	461
Finansnetto	-264
Resultat efter finansiella kostnader	197
Skatt ¹⁾	-55
Resultat efter skatt	142

¹⁾ Bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt

Nyckeltal¹⁾

Finansiella	
Resultat efter finansiella kostnader/aktie, kr	12,15
Avkastning eget kapital, % ²⁾	9,1
Soliditet, %	20,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7
Fastighetsrelaterade	
Direktavkastning fastigheter, %	6,7
Uthyrbar area, tkvm	789
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Överskottsgrad, %	69

¹⁾ Baserat på aktuell intjäningsförmåga och bedömd balansräkning

²⁾ Exklusive värdeförändringar

Årsstämma 2007

Vid Fastighets AB Balders årsstämma den 18 april beslutades att välja om styrelseledarmöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson samt att som ny styrelseledamot välja Sten Dunér. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam.

Stämman fastställde bokslutet för 2006 och beslutade om ansvarsfrihet för styrelse och VD. Vidare beslutade stämman i enlighet med styrelsens förslag att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2006.

Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B

motsvarande högst tio procent av det sammanlagda aktiekapitalet innan genomförd emission.

Stämman beslutade också att bolagets aktieägare, för det fall så styrelsen beslutar, erbjuds att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att uppnå ett innehav motsvarande hela handelsposter.

Årsstämman beslutade också att valberedningen skall bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte ordförande Jan Fock, som företräder övriga aktieägare. Namnen på de två ledamöterna samt de ägare dessa företräder skall offentliggöras senast 6 månader före ordinarie årsstämma 2008.

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. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2006.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består av att utföra koncern-gemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-mars till 14,1 Mkr (8,7), varav koncerninterna tjänster utgjorde 14,1 Mkr (8,5). Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -2,2 Mkr (-0,2). Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 mars till 100,6 Mkr (30,8) och interna fordringar uppgick per bokslutsdagen till 549,6 Mkr (162,2). Investeringarna under året uppgick till 1,0 Mkr (0,8).

Göteborg den 22 maj

Erik Selin
Verkställande direktör

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller ekonomi- och finanschef 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

Delårsrapport januari–juni 2007	27 aug 2007
Delårsrapport januari–september 2007	27 nov 2007

Koncernens resultaträkning

Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006/2007 april-mars	2006 jan-dec
Hysesintäkter	171,0	88,2	606,3	523,5
Fastighetskostnader ¹⁾	-64,0	-37,6	-205,3	-178,8
Driftsöverskott	107,0	50,6	401,0	344,7
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	0,0	—	0,0	—
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	49,5	19,3	242,2	212,0
Central administration	-5,0	-6,3	-23,0	-24,3
Andel i resultat från intressebolag	0,1	—	0,1	—
Rörelseresultat	151,6	63,6	620,3	532,4
Räntenetto	-62,0	-21,2	-200,8	-160,1
Värdoförändringar derivat	-2,2	—	-3,5	-1,3
Resultat före skatt	87,4	42,4	416,0	371,0
Aktuell skatt	0,0	0,0	-3,4	-3,4
Uppskjuten skatt	-28,2	-11,9	56,9	73,2
Periodens resultat	59,2	30,5	469,5	440,8
Förvaltningsresultat före skatt	40,0	23,1	177,3	160,3
Resultat efter skatt per aktie, kr ²⁾	3,65	2,07	29,26	28,12

¹⁾ Fastighetskostnader

Driftskostnader	-41,6	-23,9	-123,1	-105,4
Underhåll	-5,2	-3,8	-19,8	-18,4
Tomträttsavgäld	-3,9	-2,5	-13,7	-12,3
Fastighetsskatt	-6,5	-3,6	-24,5	-21,6
Fastighetsadministration	-6,9	-3,8	-24,2	-21,1
Summa fastighetskostnader	-64,0	-37,6	-205,3	-178,8

Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Data per aktie ²⁾

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006/2007 april-mars	2006 jan-dec
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	16 220	14 717	16 046	15 675
Resultat efter skatt, kr	3,65	2,07	29,26	28,12
Resultat efter skatt exkl värdoförändring, kr	1,55	1,13	18,55	18,44
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,47	1,56	11,05	10,23
Driftsöverskott, kr	6,60	3,43	25,00	21,99
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	16 220	14 840	16 220	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	438	250	438	431
Eget kapital, kr	96,18	64,18	96,18	92,52
Börskurs per bokslutsdagen	112,00	102,50	112,00	102,00

²⁾ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Nyckeltal

Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006/2007 april-mars	2006 jan-dec
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde, kr/kvm	955	1 060		952
Hysesintäkter, kr/kvm	869	989		859
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	93		90
Överskottsgrad, %	63	57		66
Verkligt värde, kr/kvm	9 003	9 329		8 854
Antal fastigheter	128	65		128
Uthyrningsbar yta, tkvm	788	398		790
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	9,5	6,7	37,4	37,5
Avkastning totalt kapital, %	6,3	5,8	11,0	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	1,6	2,1	1,9	2,0
Soliditet, %	21,2	24,6	21,2	20,6
Skuldsättningsgrad, ggr	3,6	2,9		3,7
Belåningsgrad, %	78,3	74,6		79,5
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	40,0	23,1	177,3	160,3

Koncernens balansräkning

Mkr	2007 31 mars	2006 31 mars	2006 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	7 047,7	3 715,7	6 948,6
Rörelsefastighet	49,3	—	48,4
Inventarier	5,5	2,6	4,7
Uppskjuten skattefordran	202,8	118,3	230,9
Kortfristiga fordringar	46,4	33,2	51,1
Likvida medel	0,1	6,3	2,5
Summa tillgångar	7 351,8	3 876,1	7 286,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 559,9	952,4	1 500,7
Långfristiga skulder ¹⁾	5 440,7	2 606,1	5 443,5
Derivat	3,5	—	1,3
Kortfristiga skulder ¹⁾	347,7	317,6	340,7
Summa eget kapital och skulder	7 351,8	3 876,1	7 286,2
¹⁾ Varav räntebärande skulder	5 557	2 774	5 564
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	5 664,7	2 970,0	5 498,7

Förändring i eget kapital

Mkr	2007 1 jan-31 mars	2006 1 jan-31 mars	2006 1 jan-31 dec
Ingående eget kapital	1 500,7	851,8	851,8
Apportemission	—	70,0	208,0
Periodens resultat	59,2	30,5	440,8
Utgående eget kapital	1 559,9	952,4	1 500,7

Segmentsinformation

Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006/2007 april-mars	2006 jan-dec
Hysesintäkter				
Stockholm	66,4	53,7	247,7	235,0
Göteborg	65,3	25,0	222,1	181,8
Malmö	23,9	9,5	84,6	70,2
Riks	15,4	—	51,9	36,5
Totalt	171,0	88,2	606,3	523,5

Driftöverskott inkl värdeförändring fastigheter

Stockholm	49,4	50,2	244,2	245,0
Göteborg	57,1	13,5	200,3	156,7
Malmö	35,2	6,2	151,7	122,7
Riks	14,7	—	47,0	32,3
Totalt	156,4	69,9	643,2	556,7

Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Driftsöverskott	107,0	50,5	344,7
Centrala administrationskostnader	-5,0	-6,3	-24,3
Återläggning av avskrivningar	0,7	0,3	1,6
Justeringsposter	—	-8,1	—
Betalt finansnetto	-63,9	-21,2	-163,9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	38,8	15,2	158,1
Förändring rörelsefordringar	4,8	0,0	-17,8
Förändring rörelseskulder	11,4	171,1	110,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55,0	186,3	250,5
Förvärv av fastigheter	-3,4	-763,1	-2 916,8
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,1	-0,8	-3,7
Förvärv av uppskjutna skattefordringar/skulder	—	—	-27,3
Investering i befintliga fastigheter	-60,9	-4,2	-96,4
Försäljning av fastighet	13,5	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-51,9	-768,1	-3 044,2
Upptagna lån	170,3	546,5	2 840,6
Amortering av lån	-175,8	-17,0	-103,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5,5	529,5	2 737,6
Periodens kassaflöde	-2,4	-52,3	-56,1
Likvida medel vid periodens början	2,5	58,6	58,6
Likvida medel vid periodens slut	0,1	6,3	2,5



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, 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
Riks Ölandsgatan 6 · Box 1958 · 791 19 Falun · Tel 023-70 31 18 · Fax 023-581 56