

Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–september 2011

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 370 Mkr (328) motsvarande 2,21 kr per stamaktie (2,19)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 097 Mkr (980)
- Resultatet efter skatt uppgick till 373 Mkr (827), motsvarande 2,23 kr per stamaktie (5,54)
- Eget kapital uppgick till 32,96 kr per stamaktie (27,73)
- Förvaltningsresultatet före skatt för kvartal tre 2011 ökade med 30 Mkr till 162 Mkr (132)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista september 2011 ett värde om 16,5 Mdkr (14,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Ekorren 9, Karlstad



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 1 097 Mkr (980).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 353 Mkr (328).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 370 Mkr (328), vilket motsvarar 2,21 kr per stamaktie (2,19).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 16 499 Mkr (14 173). Resultatet har påverkats av positiva orealiserade

värdeförändringar med 474 Mkr (760) och realiserade värdeförändringar med 12 Mkr (13). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,3 procent (6,3), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till -11 Mkr (81), varav 9 Mkr (44) är realiserade.

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med -378 Mkr (-83).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 373 Mkr (827), vilket motsvarar 2,23 kr per stamaktie (5,54).

	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	1 097	980	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	370	328	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	486	773	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	-378	-83	148	-23	-333	7	—
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	-11	81	90	—	—	—	—
Resultat efter skatt, Mkr	373	827	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	16 499	14 173	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per stamaktie							
Resultat efter skatt, kr	2,23	5,54	8,95	2,20	-4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,21	2,19	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
Fastigheter redovisat värde, kr	103,42	94,81	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	32,96	27,73	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Börskurs per bokslutsdag, kr	25,00	22,93	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vårt förvaltningsresultat fortsätter att utvecklas väl jämfört med föregående år. För första gången i bolagets historia överstiger förvaltningsresultatet för ett enskilt kvartal 150 Mkr. Ökningen beror på att gjorda förvärv har haft en god påverkan på resultatet men också på att driftsöverskottet på jämförbara fastigheter har ökat.

Intäktsnivån är fortsatt stabil, dels naturligtvis beroende av att en stor del av våra intäkter kommer ifrån bostäder men också genom att våra kommersiella fastigheter har en god diversifiering och geografisk spridning. Inget enskilt kommersiellt kontrakt står för mer än 2 procent av våra intäkter.

Fortsatt fokus på fastighetskostnaderna medför att vi har god kostnadskontroll, vilket tillsammans med den stabila intäktsnivån innebär att vi även fortsättningsvis har goda förhoppningar om att leverera ett förbättrat driftsöverskott.

Trots oroligheterna i omvärlden har vi ännu inte märkt av någon förändring i vår verksamhet. Kundernas betalningsförmåga är än så länge oförändrad och vi ser alltså en fortsatt god efterfrågan på våra kommersiella lokaler med en positiv hyresnivåutveckling.

Värdeförändringar

Under tredje kvartalet har den långa räntenivån sjunkit kraftigt. Detta har medfört att vi har nästan 400 Mkr i negativa värdeförändringar på våra derivat för tredje kvartalet och totalt uppgår undervärdet till drygt 650 Mkr.

Trots allt är detta inte odelat negativt. De positiva sidorna är att värdeförändringen inte påverkar vårt kassaflöde, att ny finansiering kan göras på lägre nivåer, att fastighetsvärdena stöts av den låga räntenivån samt sist men inte minst att de negativa värdena på våra derivat

med tiden kommer att bli noll. Detta innebär då att Balder kommer att uppvisa en ökning av det egna kapitalet med nästan 500 Mkr efter skatt.

Våra värdeförändringar på vårt fastighetsbestånd uppgår till nästan 500 Mkr den sista september och är enbart en effekt av högre hyresintäkter i beståndet. Vårt genomsnittliga direktavkastningskrav, 6,3 procent, är oförändrat jämfört med årsskiftet.

Fastighetstransaktioner

Vi har under kvartalet förvärvat tre fastigheter i Göteborg och Stockholm, som kompletterar vårt bestånd på ett bra sätt, med en total yta om ca 25 000 kvm. Under oktober har vi bland annat förvärvat en stor fastighet i Malmö, ca 21 000 kvm, som ingick i Kefren auktionen som pågick under oktober månad. Fastigheten ligger i direkt anslutning till en av Balders större fastigheter i Malmö.

Transaktionstempot på marknaden har varit fortsatt högt under tredje kvartalet och även fortsatt in i fjärde, inte minst beroende på Kefren konkursen. Den finansiella oro som just nu finns i vår omvärld har ännu inte gjort något avtryck i vår marknad när det gäller viljan eller möjligheten att göra nya affärer. Hur det kommer att bli den närmaste tiden är omöjligt att förutsäga men troligtvis kommer det att vara fortsatt ovisst ett bra tag till framöver.

Oavsett hur det blir är Balder väl rustat. Vår balansräkning är stark och vi har stabila intäktsflöden. Det är min förhoppning att vi kommer att ha stora möjligheter att hitta nya goda affärsmöjligheter på den marknad som råder.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec
Hysesintäkter	1 480	1 450	1 405	1 405	1 345	1 335	1 265	1 263
Fastighetskostnader	-455	-445	-430	-430	-420	-420	-392	-382
Driftsöverskott	1 025	1 005	975	975	925	915	873	881
Förvaltnings- och administrationskostnader	-100	-100	-105	-105	-100	-100	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	85	85	30	20	20	15	15	58
Rörelseresultat	1 010	990	900	890	845	830	795	846
Finansnetto	-420	-410	-425	-440	-395	-365	-313	-343
Förvaltningsresultat	590	580	475	450	450	465	482	503
Skatt	-155	-153	-125	-118	-118	-122	-127	-132
Resultat efter skatt	435	427	350	332	332	343	355	371
Resultat efter skatt hänförligt till								
Stamaktieägare	355	347	350	332	332	343	355	371
Preferensaktieägare	80	80	—	—	—	—	—	—
Förvaltningsresultat före skatt enligt aktuell intjäningsförmåga per stamaktie, kr	3,20	3,13	2,98	3,01	3,01	3,11	3,22	3,37

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 370 Mkr (328), vilket motsvarar 2,21 kr per stamaktie (2,19). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 34 Mkr (15).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 373 Mkr (827), motsvarande 2,23 kr per stamaktie (5,54). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 486 Mkr (773), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -11 Mkr (81), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -378 Mkr (-83) samt resultat från andelar i intressebolag om 52 Mkr (10).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade till 1 097 Mkr (980). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 583 Mkr (1 434). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 142 kr/kvm (1 070).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för uthyrda ytor den 30 september uppgick till 101 Mkr (89) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 353 Mkr (328) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 14 procent till 744 Mkr (652), vilket innebar en överskottsgrad om 68 procent (67).

Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 474 Mkr (760). Realiserade värdeförändringar uppgick till 12 Mkr (13).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 474 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende främst på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Bolagets finansiella placeringar, vilka huvudsakligen består av preferensaktier i Corem, värderas till marknadsvärde vid varje kvartalsslut. Värdeförändringen under perioden uppgick till -11 Mkr (81), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 9 Mkr (44).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 76 Mkr (76).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 35 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 52 Mkr (10) och Balders andel av intressebolagets förvaltningsresultat uppgick till 34 Mkr (15), se även sidan 10.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -331 Mkr (-263) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till -378 Mkr (-83). Periodens negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit kraftigt. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,3 procent (3,6) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skatt om -4 Mkr (-1) och en uppskjuten skatt om -96 Mkr (-263).

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

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 1 904 Mkr (1 974) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till -2 215 Mkr (-1 350). Uppskjuten skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 82 Mkr (-164).

Tredje kvartalet 2011

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2011 ökade med 30 Mkr och uppgick till 162 Mkr (132), vilket motsvarar 0,89 kr per stamaktie (0,89). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 23 Mkr (6). Hyresintäkterna uppgick till 365 Mkr (342) och fastighetskostnaderna till 100 Mkr (79), vilket ger ett driftsöverskott för tredje kvartalet med 265 Mkr (263). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (77).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -80 Mkr (354), motsvarande -0,63 kr per stamaktie (2,37). Resultatförändringen beror främst på negativa värdeförändringar avseende derivat samt minskade positiva värdeförändringar avseende fastigheter.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 98 Mkr (370), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -10 Mkr (16), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -398 Mkr (-44) samt resultat från andelar i intressebolag om 43 Mkr (4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 322 Mkr (307). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 2 006 Mkr (505).

Periodens förvärv av fastigheter 3 157 Mkr (835), investeringar i befintliga fastigheter 145 Mkr (135) och investeringar i vindkraftverk, finansiella placeringar och intressebolag 418 Mkr (125) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 286 Mkr (270), genom fastighetsförsäljningar 1 683 Mkr (239), försäljningar av finansiella placeringar 31 Mkr (351), en nyemission om 1 251 Mkr (-) samt en nettouplåning om 473 Mkr (217).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till -15 Mkr (-18). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 september till 374 Mkr (462).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 207 personer (188), varav 70 kvinnor (59). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 11 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 59 Mkr (45).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -93 Mkr (125). Resultatet har påverkats positivt av erhållna utdelningar från dotterbolag om 135 Mkr (-). Värdeförändringar avseende finansiella placeringar samt realiserade värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -346 Mkr (91).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 september 431 fastigheter (437) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 386 000 kvm (1 339 000) till ett värde om 16 499 Mkr (14 173). Balders totala hyresvärde den 30 september uppgick till 1 583 Mkr (1 434).

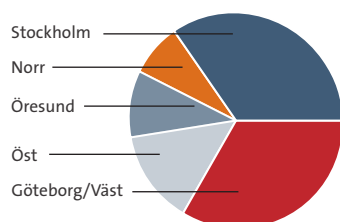
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2011-09-30 ¹⁾

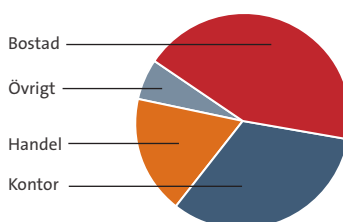
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	55	375 394	517	1 377	474	92	5 705	35
Göteborg/Väst	182	482 834	540	1 118	512	95	5 624	34
Öresund	53	175 733	215	1 221	200	93	2 309	14
Öst	58	197 582	173	875	164	95	1 614	10
Norr	83	154 491	139	897	132	95	1 247	8
Totalt	431	1 386 034	1 583	1 142	1 482	94	16 499	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	301	788 507	732	929	707	97	7 222	44
Kontor	65	372 284	537	1 443	478	89	5 695	35
Handel	32	130 826	214	1 636	204	95	2 588	16
Övrigt	33	94 417	100	1 056	93	93	995	6
Totalt	431	1 386 034	1 583	1 142	1 482	94	16 499	100

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 431 fastigheter uppgick den 30 september till 16 499 Mkr (14 173). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 474 Mkr (760). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 3 302 Mkr (970) investerats varav 3 157 Mkr (835) avser förvärv och 145 Mkr (135) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 39 fastigheter sålts (13) för 1 683 Mkr (239). Av de avyttrade fastigheterna avser 25 fastigheter Catenabeståndet som ingår i ett med PEAB hälftenägt bolag. Fastigheterna ingår numera som intressebolag. Samtliga förvärv har klassificerats som substansförvärv.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	14 389	432	12 669	419
Investeringar i befintliga fastigheter	145	—	135	—
Förvärv	3 157	38	835	31
Försäljningar	-1 683	-39	-239	-13
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	474	—	760	—
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	12	—	13	—
Valutaförändring	5	—	—	—
Fastighetsbestånd 30 september	16 499	431	14 173	437

Fastighetstransaktioner 2011

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Stockrosen 3	Mölndal	Kontor	6 082
Ett	1	Stockrosen 10	Mölndal	Kontor	1 761
Ett	1	Stockrosen 6	Mölndal	Kontor	2 015
Ett	1	Olskroken 10:5	Göteborg	Kontor	4 511
Ett	1	Olskroken 25:11	Göteborg	Övrigt	2 261
Ett	1	Inom Vallgraven 36:4	Göteborg	Kontor	16 730
Ett	1	Inom Vallgraven 33:7	Göteborg	Kontor	3 731
Ett	1	Inom Vallgraven 58:6	Göteborg	Handel	4 793
Ett	1	Ventrupparken 6	Köpenhamnsregionen	Handel	4 723
Ett	25	Catena		Handel	152 390
Två	1	Katthavet 8	Stockholm	Handel	8 022
Tre	1	Högsbo 1:1	Göteborg	Kontor	15 251
Tre	1	Kvasten 8	Stockholm	Kontor	2 018
Tre	1	Gårda 15:12	Göteborg	Bostad	8 459
Tre	—	del av Järnplåten 23	Stockholm	Kontor	1 520
Totalt	38				234 267

Avyttring

Ett	1	Dygden 6	Nässjö	Bostad	614
Ett	1	Pan 1	Nässjö	Bostad	1 692
Ett	1	Åkerslätt 2	Nässjö	Bostad	1 002
Ett	1	Lilla Björn 10	Nässjö	Bostad	240
Ett	1	Älgen 7	Nässjö	Bostad	1 487
Ett	1	Täppan 22	Nässjö	Bostad	294
Ett	1	Sänket 9	Nässjö	Bostad	353
Ett	1	Sänket 6	Nässjö	Bostad	575
Ett	1	Nedre Skansen 1	Nässjö	Bostad	328
Ett	1	Lästen 2	Falkenberg	Handel	3 510
Ett	1	Plankan 12	Trollhättan	Kontor	479
Ett	1	Niten 6	Borås	Övrigt	4 058
Två	1	Källtorp 43:7	Göteborg	Bostad	1 064
Två	25	Catena		Handel	152 390
Tre	1	Kastet 6:4	Gävle	Bostad	216
Totalt	39				168 302

Intressebolag

Balder har fastighetsägande intressebolag som ägs till 50 procent och aktier i Collector, där ägarandelen uppgår till 35 procent.

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

Intressebolagen äger totalt 41 fastigheter. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 125 000 kvm med ett hyresvärde om 154 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

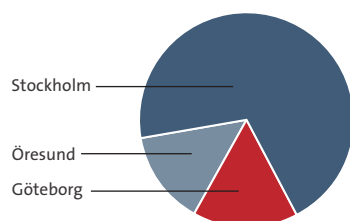
Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 2011-09-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	24	71 933	106	1 466	101	96	1 360	70
Göteborg	10	29 092	26	870	25	99	313	16
Öresund	7	24 282	23	945	23	100	266	14
Totalt	41	125 306	154	1 227	149	97	1 938	100

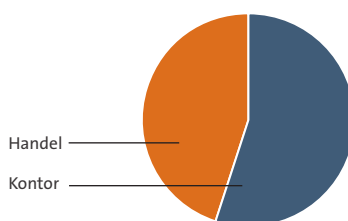
Fördelat per fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Kontor	14	45 107	80	1 772	76	95	1 067	55
Handel	27	80 199	74	920	74	99	871	45
Totalt	41	125 306	154	1 227	149	97	1 938	100

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkningar

	2011 30 sept
Tillgångar	
Fastigheter	1 938
Övriga tillgångar	28
Likvida medel	29
Summa tillgångar	1 995
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/ägarlån	594
Räntebärande skulder	1 300
Övriga skulder	101
Summa eget kapital och skulder	1 995

Kunder

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

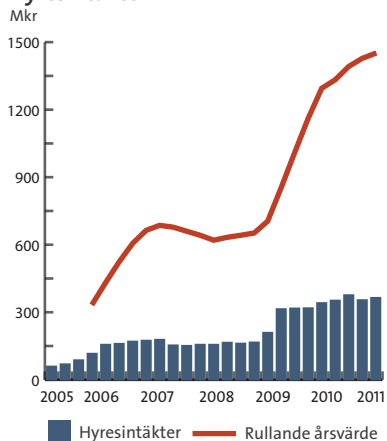
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 3,9 år. Balders 10 största kontrakt svarar för 7,3 procent (5,2) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 8,9 år (3,0). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,9 procent (1,0) av Balders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

Hyreskontraktssstruktur 2011-09-30

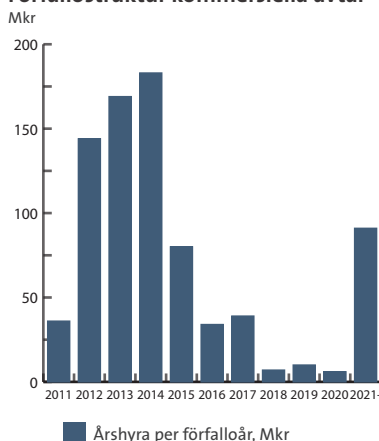
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2011	100	5	37	2
2012	632	32	145	10
2013	484	25	170	11
2014	436	22	184	12
2015–	294	15	267	18
Summa	1 946	100	803	54
Bostad ¹⁾	9 764		639	43
P-plats ¹⁾	2 990		10	1
Garage ¹⁾	3 034		30	2
Summa	17 734		1 482	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2011-09-30

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

Finansiering

Eget kapital

Koncernens egna kapital uppgick den 30 september till 6 258 Mkr (4 145) och soliditeten uppgick till 35,0 procent (27,9). Det egna kapitalet har under perioden ökat med 278 Mkr genom en riktad nyemission av stamaktier i januari, 973 Mkr i juni genom en emission av preferensaktier samt genom periodens totalresultat om 373 Mkr. Det egna kapitalet har under perioden minskat med 20 Mkr på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 september till 10 201 Mkr (9 411) motsvarande en belåningsgrad om 61,8 procent (66,4). Under juni månad startade Balder ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 Mkr med Swedbank och Danske Bank som dealers. Den utestående volymen per 30 september var 710 Mkr. Certifikatprogrammet är säkerställt med revolving back-up faciliteter motsvarande hela rambeloppet.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 30 september till 3,4 år (2,7) och kreditbindningstiden uppgick till 5,6 år (5,1). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,0 procent (4,1) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 30 september löpte cirka 90 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta på löptid över ett år.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till -378 Mkr (-83). Undervärdet på derivat, 656 Mkr (509), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 656 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut.

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med cirka 10 Mkr.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 374 Mkr (462).

Finansiella mål

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 30 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 september var soliditeten 35,0 procent (27,9) och räntetäckningsgraden 2,1 ggr (2,2).

Finansiella mål

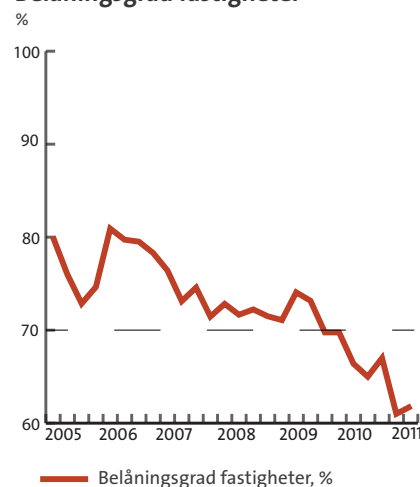
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	35,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,1
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		8,5

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en femårig statsobligation, uppgick till 2,64 procent per 2011-09-30.

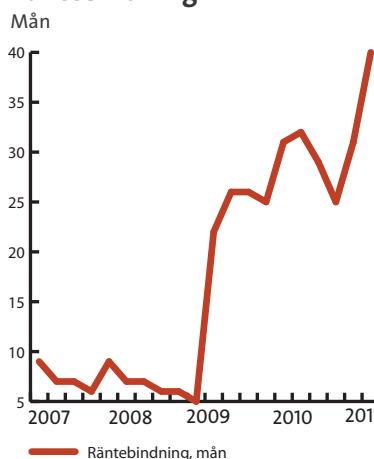
Räntefallostruktur per 2011-09-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	1 092	3,4	10,5
1–2 år	3 978	3,9	38,4
2–3 år	20	4,3	0,2
3–4 år	1 768	3,1	17,0
4–5 år	513	4,3	4,9
> 5 år	3 000	4,7	28,9
Summa	10 371	4,0	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

I oktober har förvärv skett av kontorsfastigheten Malmö von Conow 54 i centrala Malmö och handelsfastigheten Lorensberg 46:6 på Avenyn i Göteborg. Båda fastigheterna är belägna i absolut bästa läge i centrala Malmö och Göteborg. Förvärven är grannfastigheter till fastigheter som Balder redan är ägare till. Tillsammans har fastigheterna i affärerna åsatts ett värde om 466 Mkr och ytan uppgår till cirka 22 400 kvm. Båda fastigheterna tillträds under kvartal fyra.

Närståendetransaktioner

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

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 8 Mkr (2) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2010 års årsredovisning, på sidorna 40–43. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2010, med tillägg för att bolaget under kvartal tre 2011 har börjat tillämpa säkringsredovisning avseende förvärvad tillgång i utlandet (säkring av nettoinvestering i utlandsverksamhet). Den del av vinst eller förlust som redovisas på ett säkringsinstrument som bedöms som en effektiv säkring redovisas i övrigt totalresultat. Den vinst eller förlust som hänför sig till den ineffektiva delen redovisas direkt i resultaträkningen.

De förändringar av IFRS som har trätt i kraft och gäller för räkenskapsåret 2011 har inte haft, och förväntas inte få, någon väsentlig inverkan på Balders finansiella rapporter.

Göteborg, 8 november 2011

Erik Selin
Verkställande direktör

Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation

Till Styrelsen i Fastighets AB Balder (publ)

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Fastighets AB Balder (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg, 8 november 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Hysesintäkter	365	342	1 097	980	1 451	1 333
Fastighetskostnader	-100	-79	-353	-328	-479	-454
Driftsöverskott	265	263	744	652	972	880
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	2	—	12	13	19	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	96	370	474	760	741	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	-10	16	-11	81	-3	90
Övriga intäkter/kostnader	-4	-2	-12	-2	-8	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24	-26	-76	-76	-104	-103
Andel i resultat från intressebolag	43	4	52	10	110	68
Rörelseresultat	368	626	1 183	1 438	1 728	1 983
Finansnetto	-102	-111	-331	-263	-446	-377
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-398	-44	-378	-83	-147	148
Resultat före skatt	-132	471	473	1 092	1 135	1 754
Aktuell skatt	—	-1	-4	-1	-6	-3
Uppskjuten skatt	52	-115	-96	-263	-246	-413
Periodens/årets resultat	-80	354	373	827	884	1 338
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens	—	—	—	—	-2	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	—	—	—	—
Periodens/årets totalresultat	-80	354	373	827	882	1 336
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	162	132	370	328	459	417
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	0,89	0,89	2,21	2,19	2,81	2,79
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	-0,63	2,37	2,23	5,54	5,53	8,95

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 30 sept	2010 30 sept	2010 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 499	14 173	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	151	38	41
Andelar i intressebolag	537	154	202
Uppskjuten skattefordran	—	164	14
Övriga fordringar	470	135	167
Finansiella placeringar	174	201	204
Likvida medel	33	6	48
Summa tillgångar	17 865	14 871	15 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6 258	4 145	4 654
Minoritetsintresse	4	4	4
Uppskjuten skatteskuld	82	—	—
Räntebärande skulder ¹⁾	10 371	9 740	9 631
Derivat	656	509	277
Övriga skulder	494	473	499
Summa eget kapital och skulder	17 865	14 871	15 065
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	10 201	9 411	9 297

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2011 jan–sept	2010 jan–sept	2010 jan–dec
Ingående eget kapital	4 654	3 317	3 317
Nyemission	1 251	—	—
Utbetald utdelning preferensaktier	–20	—	—
Periodens/årets totalresultat	373	827	1 336
Utgående eget kapital	6 258	4 145	4 654

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010 jan-dec
Driftsöverskott	265	263	744	652	880
Övriga intäkter/kostnader	-4	-2	-12	-2	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-24	-26	-76	-76	-102
Återläggning av avskrivningar	4	1	11	4	7
Justeringspost	-6	-1	-6	-2	-2
Betalt finansnetto	-102	-112	-335	-268	-384
Betald skatt	—	—	-4	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	133	124	322	307	400
Förändring rörelsefordringar	-24	33	-73	14	-20
Förändring rörelseskulder	-10	-42	36	-51	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99	115	286	270	356
Förvärv av fastigheter	-452	-170	-3 157	-835	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1	-8	-122	-24	-31
Förvärv av finansiella placeringar	—	-7	-12	-83	-86
Investering i befintliga fastigheter	-51	-45	-145	-135	-159
Förvärv av minoritetsandel	—	—	—	-1	-1
Försäljning av fastigheter	3	54	1 683	239	321
Försäljning av finansiella placeringar	29	168	31	351	356
Förvärv av aktier i intressebolag	-280	—	-284	-17	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-753	-8	-2 006	-505	-442
Nyemission	—	—	1 251	—	—
Utbetald utdelning preferensaktier	-20	—	-20	—	—
Upptagna lån	1 087	85	3 764	645	662
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-536	-189	-3 291	-429	-553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	531	-103	1 705	217	109
Periodens/årets kassaflöde	-123	4	-15	-18	24
Likvida medel vid periodens/årets början	156	2	48	24	24
Likvida medel vid periodens/årets slut	33	6	33	6	48
Outnyttjad checkräkningskredit	167	255	167	255	255
Finansiella placeringar	174	201	174	201	204

Segmentsinformation

Mkr	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Hyresintäkter						
Stockholm	120	107	343	316	453	425
Göteborg/Väst	123	107	377	330	485	438
Öresund	49	54	159	114	222	177
Öst	40	42	121	123	162	164
Norr	32	33	98	97	129	129
Totalt	365	342	1 097	980	1 451	1 333
Driftsöverskott						
Stockholm	92	83	241	216	313	288
Göteborg/Väst	90	84	261	224	332	295
Öresund	35	37	110	81	154	125
Öst	27	34	75	74	98	98
Norr	21	26	58	56	75	73
Totalt	265	263	744	652	972	880

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 744 Mkr (652) och resultat före skatt 473 Mkr (1 092) består av värdeförändringar fastigheter 486 Mkr (773), värdeförändringar finansiella placeringar -11 Mkr (81), förvaltnings- och administrationskostnader -76 Mkr (-76), övriga intäkter/kostnader -12 Mkr (-2), andel i resultat från intressebolag 52 Mkr (10), finansnetto -331 Mkr (-263) samt värdeförändringar derivat -378 Mkr (-83).

Stockholmsregionens och Göteborgsregionens redovisade värde avseende fastigheter har under året ökat med 810 Mkr respektive 1 068 Mkr. Ökningen beror på fastighetsförvärv och värdeförändringar i beståndet.

Nyckeltal

Mkr	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010/2011 okt-sept	2010 jan-dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	149 487	158 359	149 487	156 141	149 487
Resultat efter skatt, kr	-0,63	2,37	2,23	5,54	5,53	8,95
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,68	0,68	1,71	1,80	2,26	2,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,89	0,89	2,21	2,19	2,81	2,79
Driftsöverskott, kr	1,66	1,76	4,70	4,36	6,23	5,89
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	149 487	159 537	149 487	159 537	149 487
Fastigheter redovisat värde, kr	103,42	94,81	103,42	94,81	103,42	96,25
Eget kapital, kr	32,96	27,73	32,96	27,73	32,96	31,13
Börskurs per bokslutsdagen, kr	25,00	22,93	25,00	22,93	25,00	29,40
1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm			1 142	1 070	1 142	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm			1 069	1 004	1 069	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %			94	94	94	94
Överskottsgrad, %			68	67	67	66
Redovisat värde, kr/kvm			11 904	10 582	11 904	10 887
Antal fastigheter			431	437	431	432
Uthyrningsbar yta, tkvm			1 386	1 339	1 386	1 322
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %			8,5	24,5	17,0	33,6
Avkastning totalt kapital, %			6,2	10,8	9,7	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr			2,1	2,2	2,0	2,1
Soliditet, %			35,0	27,9	35,0	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr			1,7	2,3	1,7	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %			61,8	66,4	61,8	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr			370	328	459	417

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 juli-sept	2010 juli-sept	2011 jan-sept	2010 jan-sept	2010 jan-dec
Nettoomsättning	21	16	59	45	63
Administrationskostnader	-23	-21	-70	-59	-83
Värdeförändring finansiella placeringar	-10	16	-11	147	155
Rörelseresultat	-12	12	-22	133	136
Resultat från finansiella poster					
Finansnetto	35	—	183	39	51
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-327	-47	-335	-56	96
Resultat före skatt	-303	-35	-174	115	282
Uppskjuten skatt	78	13	80	10	-32
Periodens/årets resultat	-225	-22	-93	125	250

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2011 30 sept	2010 30 sept	2010 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	30	30	31
Finansiella anläggningstillgångar	2 772	2 170	2 131
Fordringar på koncernbolag ¹⁾	8 270	3 871	6 053
Kortfristiga fordringar	60	18	11
Finansiella placeringar	174	201	204
Kassa och bank	20	5	6
Summa tillgångar	11 326	6 295	8 435
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 985	2 711	2 846
Räntebärande skulder	4 401	2 305	3 186
Skulder till koncernbolag	2 365	855	2 124
Derivat	462	278	126
Övriga skulder	113	145	152
Summa eget kapital och skulder	11 326	6 295	8 435

1) Ökningen avser huvudsakligen finansiering av förvärv under året.

Aktien och ägarna

Aktien och Ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har sedan den 20 juni, då vi noterade vår preferensaktie, två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal.

Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 5 050 Mkr (3 428). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 39,4 procent av kapitalet och 52,4 procent av rösterna.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 6 527 aktieägare (3 451). Under perioden omsattes 43,1 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 228 000 aktier (158 000) per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39 procent. Den 30 september var börskursen för aktien 25,00 kr (22,93).

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 1 869 aktieägare (—). Under perioden 20 juni till 30 september omsattes 1,2 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 15 600 aktier per handelsdag. Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 99 procent. Den 30 september var börskursen för preferensaktien 265,50 kronor.

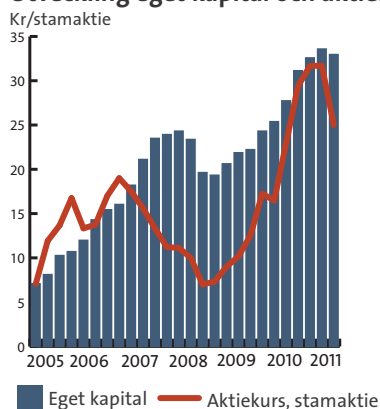
Aktiekapital

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

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 166 396 852 kronor fördelat på 166 396 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 4 000 000 av preferensaktier.

Av B-aktien är 2 859 600 återköpta per den 30 september, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 163 537 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Utveckling eget kapital och aktiekurs



Ägarförteckning per 2011-09-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	8 298 594	57 207 798	—	65 506 392	39,4	52,4
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,9	16,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	16 006 353	—	16 006 353	9,6	6,0
Swedbank Robur fonder	—	6 998 389	121 250	7 119 639	4,3	2,7
Handelsbanken fonder	—	5 698 761	—	5 698 761	3,4	2,1
Lannebo fonder	—	4 733 000	—	4 733 000	2,8	1,8
Andra AP-fonden	—	4 470 356	100 000	4 570 356	2,8	1,7
Rasjö, Staffan	—	1 914 499	—	1 914 499	1,2	0,7
Kjellberg, Göran	—	1 875 000	4 000	1 879 000	1,1	0,7
Livförsäkrings AB Skandia	7 398	1 850 750	—	1 858 148	1,1	0,7
Övriga	7 548	34 010 374	3 774 750	37 792 672	22,7	14,1
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	4 000 000	163 537 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	4 000 000	166 396 852	100,0	100,0

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

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

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

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

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till 250 kr per preferensaktie.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 14.00 den 8 november 2011.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2011	24 feb 2012
Årsredovisning	april 2012
Årsstämma	9 maj 2012
Delårsrapport januari–mars 2012	9 maj 2012
Delårsrapport januari–juni 2012	27 augusti 2012
Delårsrapport januari–september 2012	8 november 2012

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

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

Områdeskontor

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

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

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

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

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55
Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38
Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49