

- Resultatet efter skatt för perioden juli–september uppgick till 86,4 Mkr, motsvarande 7,11 kr per aktie
- Värdeförändringar fastigheter uppgick till 93,8 Mkr
- Hyresintäkterna för perioden juli–september uppgick till 60,0 Mkr
- Förvaltningsresultatet före skatt för samma period uppgick till 26,1 Mkr
- Efter rapportperiodens utgång förvärvade Balder 16 fastigheter för 280 Mkr

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Fastigheterna är i huvudsak belägna i närförorter och kranskommuner. Balders fastighetsbestånd hade per sista september ett marknadsvärde om drygt 2,1 Mdkr. Huvudkontoret ligger i Göteborg.

Balderaktien är för närvarande noterad på Stockholmsbörsens O-lista (observationslistan), med en planerad ansökan om åternotering under 2006.

Samtliga resultat avser såväl januari–september som juli–september, då koncernen startade sin verksamhet per 1 juli.

Delårsrapport januari–september 2005



Balder (börsintroducerat 1999 under namnet Enlight AB) har under sommaren 2005 bytt verksamhet till fastighetsförvaltning, vilket skedde genom att Balder förvärvade fastighetsbolaget Malmogia Storstad AB genom en apportemission. Transaktionen redovisas som ett omvänt förvärv. Malmogia Storstad-koncernen bildades per 30 juni 2005, vilket är anledningen till att det i rapporten inte finns några jämförelsetal för föregående år.

Affärsidé

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

Med detta avser Balder:

- **skapar värden**

Balder ska skapa värden för ägarna (utdelning och värdetillväxt), hyresgästerna (ändamålsenliga 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 marknadsförändringar påverka fördelningen mellan kommersiella fastigheter och bostäder.

- **storstadsregionerna**

Med storstadsregionerna avses storstäder med en omnejd av en timmes bilkörning. Dessutom förutsätts dessa regioner vara tillväxtområden, vilket är en förutsättning för Balder.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt, under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden. Ett delmål är att uppnå en kritisk massa med ett totalt fastighetsinnehav om minst fem miljarder kronor. På respektive delmarknad eller region skall bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som behöver nya verksamhetslokaler.

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 inte tillåts understiga 1,5.

VD har ordet

Välkommen till Balder!

Jag heter Erik Selin och är VD för Fastighets AB Balder, som bildades under sommaren 2005 genom omvandlingen av Enlight till Balder. Efter 15 år som fastighetsägare i ett antal egna bolag, är det med stor tillförsikt och förväntan som jag nu tar Balder in på börsen. Det ger bolaget goda förutsättningar för tillväxt under de närmaste åren. Mina övriga engagemang finns kvar – men för egen del kommer jag i alla lägen prioritera Balder.

Vi som arbetar inom Balder har lång erfarenhet och ett brett engagemang i fastighetsbranschen. Gemensamt har vi entusiasmen över att få vara med och bygga upp en helt ny aktör på marknaden.

Balders affärsidé är att skapa värden, och det gör vi genom att förvärva, utveckla och förvalta kommersiella fastigheter. Vår främsta uppgift är inte att köpa och sälja, utan att vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda hyresgäster.

Valet av primär marknad, kommersiella fastigheter, utesluter inte köp av bostadsfastigheter. Att vi fokuserar på kranskommuner och närförorter, inom en timmes bilresa från Stockholm, Göteborg och Malmö, har två orsaker; dels är konkurrensen om fastigheter i citylägen hård, dels bedömer vi att det här finns möjligheter att växa genom kompletterande fastighetsförvärv som uppfyller bolagets krav på relativt hög direktavkastning. Om möjligheter till kompletterande, mer centrala, förvärv yppar sig kommer vi självklart inte att avstå en bra affär.

Första oktober 2005 (efter rapportperiodens utgång) växte Balder ytterligare då vi förvärvade fastighetsbolaget ByggFast Fastigheter AB med ett bestånd om 16 fastigheter till ett värde av cirka 280 Mkr. Förvärvet kompletterar vårt tidigare bestånd i Göteborgsregionen på ett bra sätt och tillför bolaget ytterligare värde. Affären är ett led i vår ambition att växa på våra respektive delmarknader för att där bli en naturlig affärspartner för såväl potentiella kunder som söker verksamhetslokaler, som för fastighetsägare som vill avyttra sitt bestånd.

Oavsett om vi har att göra med en affärspartner, aktieägare, hyresgäst, långivare eller annan intressent vill vi på Balder vara en snabb, effektiv och god partner.

Vi ska vara enkla att ha att göra med. Till det bidrar bland annat öppenhet och god information om bolaget och våra förehavanden.

En förutsättning för en god värdetillväxt är att Balderaktien handlas på en likvid och välinformerad marknad. Balder skall alltid sträva efter att lämna sådan information om verksamheten att företaget – och dess aktie – kan värderas, prissättas och handlas på ett effektivt sätt av aktiemarknaden. Vi eftersträvar såväl en god spridning av aktierna, som en stabilt hög omsättning på börsen.

Balder kommer att växa och utvecklas under de närmaste åren. För att lyckas med det tänker vi fortsätta skapa och behålla goda relationer, fortsätta vara prestigelösa och enkla att ha att göra med.

Göteborg den 29 november 2005

Erik Selin

Verkställande direktör



Verksamheten

Historik

Fastighets AB Balder är bildat ur börsnoterade Enlight AB som i juni 2005 träffade en överenskommelse med ägarna till ett nybildat fastighetsbolag, Malmogia Storstad AB, om förvärv av samtliga aktier i fastighetsbolaget mot likvid i Enlight-aktier.

Den verksamhet som Enlight tidigare bedrivit, IT-relaterad konsultverksamhet, överläts till en helägd underkoncern. Efter beslut på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2005 delades aktierna i detta bolag, Enlight International AB, ut till de tidigare ägarna i Enlight AB. Samma extra bolagsstämma beslutade också att förvärva Malmogia Storstad AB genom en apportemission. Härigenom fick de tidigare ägarna till Malmogia Storstad AB motsvarande cirka 93 procent av aktierna i Enlight AB och Enlight AB blev ägare till fastigheter med ett marknadsvärde om 2 Mdkr och ett koncernmässigt eget kapital om cirka 590 Mkr vid samma tidpunkt. Enlight namnändrades också till Fastighets AB Balder.

Organisation

Bolagets organisation har byggts upp under andra halvåret 2005, och huvudkontoret etablerats i Göteborg. Balder har som ekonomi- och finanschef anställt Ulf Johansson, med mångårig erfarenhet från fastighetsbolag som Platzer och Asticus. Som fastighetschef har anställts Hans Carlsson, även han med lång erfarenhet från fastighetsbranschen.

Balder har valt att köpa förvaltningstjänster externt för sitt fastighetsbestånd men har för avsikt att från årsskiftet successivt överta förvaltningen i egen organisation.

Intäkter/kostnader/resultat

Samtliga resultatposter avser perioden juli – september, vilket för koncernen också är lika med perioden januari – september eftersom koncernen startade sin verksamhet den 1 juli.

Balder har genom en apportemission förvärvat Malmogia Storstad AB. I koncernredovisningen tas hänsyn till att det i realiteten var Malmogia som förvärvade Balder eftersom apportemissionen medförde att aktieägarna i Malmogia fick ett bestämmande inflytande i Balder. Transaktionen redovisas därför som ett omvänt förvärv. Detta innebär att Malmogia, ur koncernredovisningsperspektiv, betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

I koncernbalansräkningen redovisas Balders aktiekapital. Koncernens egna kapital i övrigt utgörs av Malmogiakoncernens egna kapital. Det innebär att koncernredovisningen för Balder-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende Malmogiakoncernen. Denna bildades också per halvårsskiftet i år varför det inte finns några jämförelsetal avseende tidigare perioder i räkenskaperna för koncernen. För moderbolaget finns jämförelsetal vilka innefattar den tidigare verksamhet som bedrevs som Enlight AB.

Koncernens fastighetsinnehav har varit oförändrat under perioden.

Resultat

Förvaltningsresultatet före skatt för perioden juli-september uppgick till 26,1 Mkr, vilket motsvarar 2,15 per aktie. Därutöver redovisas realiserade värdeförändringar avseende fastigheter om 93,8 Mkr. Periodens resultat efter skatt uppgick till 86,4 Mkr motsvarande 7,11 kr per aktie.

Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick för perioden juli – september till 60,0 Mkr. Kontraktportföljen bedöms per 30 september ha ett hyresvärde på helårsbasis om 268 Mkr. För kontors- och butiksfastigheter uppgick den genomsnittliga hyresnivån till 1 176 kr/kvm. Motsvarande siffra för industri- och lagerfastigheter är 782 kr/kvm. Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 91 procent. För kontors- och butiksfastigheter uppgick den till 91 procent och för lager- och industrifastigheter till 92 procent. Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler uppgår på årsbasis till 24 Mkr.

På de marknader där Balder verkar görs bedömningen att vakansgraden kommer att sjunka något under det närmaste året, medan hyrorna troligen stabiliseras på dagens nivå.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 18,9 Mkr. Driftkostnaderna varierar med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 2,8 Mkr.

Finansnetto

Periodens finansnetto uppgick till –12,2 Mkr, varav ränteintäkter uppgick till 0,8 Mkr. Periodens räntekostnader om 13,0 Mkr motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,0 procent.

Värdeförändringar

Bolagets fastigheter har i samband med kvartalsbokslutet värderats utifrån externt inhämtade värderingsutlåtanden. Dessa har lämnats av samma värderingsföretag som värderat Balders fastighetsinnehav tidigare under året. Hänsyn har därutöver tagits dels för investeringar i befintliga fastigheter, dels för väsentliga händelser som förändringar i uthyrningsgrad. Sammantaget innebär detta att fastigheternas verkliga värde har ökat med 93,8 Mkr, vilket motsvarar knappt fem procent.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skattekostnad om –3,6 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om –29,9 Mkr, totalt en skattekostnad om –33,5 Mkr vilket motsvarar cirka 28 procent.

Balderkoncernens deklarerade ackumulerade underskott vid taxeringen 2005 uppgår nominellt till 427 Mkr. Dessa underskottsavdrag värderades i samband med sommarens överenskommelse mellan Enlight AB och ägarna till Malmogia Storstad AB till 40 Mkr. I samband med kvartalsbokslutet har den uppskjutna skattefordran i redovisningen värderats till 55 Mkr. Ökningen förklaras främst av aktiverade transaktionskostnader. Underskotten är föremål för vissa koncernbidragsbegränsningar vilket medför att man under viss tid inte fritt kan resultatreglera inom koncernen. Detta beaktas i värderingen då denna baseras på en bedömning under vilken period underskotten kan förväntas utnyttjas.

Balders fastighetsinnehav

Fastighetsbolaget Balder ägde per den 30 september 32 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 239 000 kvm till ett marknadsvärde om drygt 2,1 Mdkr. Av den uthyrningsbara ytan avser cirka 49 procent kontor, 27 procent handel/restaurang, 15 procent industri/lager samt 9 procent övrigt. Fördelningen av fastighetsvärde per storstadsregion var Stockholm 55 procent, Göteborg 28 procent och Malmö 17 procent.

Balders fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas närförorter och kranskommuner, och flera av dem utgör så kallade när- eller kommuncentrum som inrymmer såväl kontor och handel som utbildning och vård. Ett exempel är Landshövdingen i Malmö, som utsågs till årets stadsdelscentrum 2004.

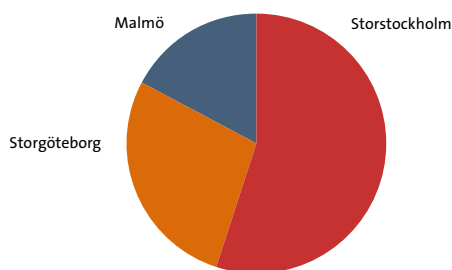
Balders kontorslokaler är i stor utsträckning belägna i väletablerade företagsområden med goda kommunikationer, exempelvis Ulvsunda och Västberga i Stockholm.

Balders ambition är att växa på utvalda marknader och bli en betydande fastighetsaktör. Detta skall ske genom fastighetsförvärv som i huvudsak uppfyller bolagets krav på hög direktavkastning.

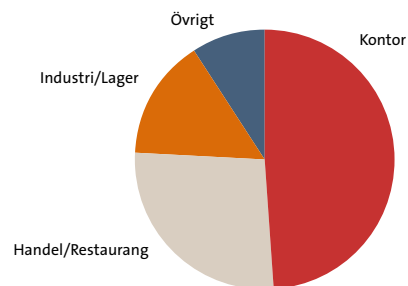
Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 2 032 Mkr.

Fastighetsvärde per region



Uthyrningsbar yta per kategori



Balders fastighetsbestånd 2005-09-30 per fastighetskategori

	Antal fastigheter	Yta kvm	Verkligt värde Mkr	Verkligt värde kr/kvm	Hysesvärde Mkr	Hysesvärde kr/kvm	Ekon. uthyrningsgrad, %	Hysesintäkter Mkr
Kontor/Butik								
Stockholm	13	120 375	1 029	8 551	143	1 185	85	122
Göteborg	11	51 490	520	10 099	60	1 158	98	58
Malmö	1	32 988	357	10 822	39	1 173	99	38
Summa Kontor/ Butik	25	204 853	1 906	9 306	241	1 176	91	218
Industri/Lager								
Stockholm	4	22 130	134	6 042	17	782	92	16
Summa Industri /Lager	4	22 130	134	6 042	17	782	92	16
Bostäder								
Göteborg	1	1 772	13	7 336	2	959	100	2
Summa Bostäder	1	1 772	13	7 336	2	959	100	2
Utbildning/Vård/Hotell								
Göteborg	2	10 463	73	6 977	8	736	100	8
Summa Utbildning/Vård/Hotell	2	10 463	73	6 977	8	736	100	8
Summa	32	239 218	2 126	8 887	268	1 120	91	244

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 30 september till 673,9 Mkr, motsvarande 49 kr per aktie. Soliditeten uppgår till 27,7 procent vilket överstiger den långsiktiga målsättningen om att den över tiden skall vara 20 procent.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per den 30 september till 1 616 Mkr med en genomsnittsränta om 3,0 procent. Lånens genomsnittliga räntebindningstid var vid samma tidpunkt tio månader. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 år.

Ränte- och låneförfallostruktur 2005-09-30

År	Räntebindning			Kapitalbindning	
	Mkr	Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
2005	1 265	2,3	78	—	—
2006	—	—	—	—	—
2007	3	7,0	0	3	0
2008	58	6,0	4	58	4
2009	22	5,3	1	22	1
2010	268	5,6	17	1533	95
Totalt	1 616	3,0	100	1 616	100

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick per bokslutstillfället till 213,5 Mkr.

Aktien

Handelsplats

Aktien noterades på Stockholmsbörsens O-lista i oktober 1999 under namnet Enlight AB. Med anledning av bolagets förändrade verksamhet är aktien sedan den 1 juli 2005 placerad på O-listans observationslista, och efter namnbytet till Fastighets AB Balder handlas aktien sedan den 7 september 2005 under kortnamnet BALD. Bolaget har för avsikt att ansöka om åternotering på O-listan under 2006.

Antal aktier

Efter apportemissionen i samband med förvärvet av Malmogia Storstad AB och en sammanläggning av aktier (omvänd split) 1:100, beslutad på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2005, har bolagets aktie ett nominellt värde om 1 kr. Antalet aktier uppgår till 1 871 572 A-aktier (1 röst) och 11 968 068 B-aktier (1/10= röst), totalt 13 839 640 aktier.

Utdelningspolicy

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

Ägarstruktur

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin (genom bolag) och Arvid Svensson Invest AB, ASI (genom Celeritas Fastigheter AB). I samband med den ovan beskrivna apportemissionen i Balder erhöll de tidigare ägarna till Malmogia Storstad AB cirka 93 procent av aktiekapitalet i Fastighets AB Balder. Ägarstrukturen per den 31 oktober presenteras i tabellerna nedan.

Största ägare

Ägare	Antal AK A	Antal AK B	Andel kapital, %	Andel röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 282 233	6 184 433	54,0	61,9
Celeritas Fastigheter AB	485 982	3 058 743	25,6	25,8
Backahill AB	0	706 747	5,1	2,3
Låset noterade värdepapper AB	0	353 374	2,6	1,2
Bliwa Livförsäkring Ömsesidigt	0	227 500	1,6	0,7
Övriga ägare	103 357	1 437 271	11,1	8,1
Summa	1 871 572	11 968 068	100,0	100,0

Ägarstruktur

Innehav	Antal aktieägare	Antal AK A	Antal AK B	Innehav, %	Röster, %
1 – 145	3 153	1	64 543	0,47	0,21
146 – 500	298	556	80 808	0,59	0,28
501 – 1 000	93	696	74 226	0,54	0,26
1 001 – 5 000	72	18 516	156 886	1,27	1,11
5 001 – 10 000	20	3 581	139 635	1,03	0,57
10 001 – 20 000	6	15 685	64 368	0,58	0,73
20 001 – 50 000	5	57 405	130 707	1,36	2,30
50 001 –	13	1 775 132	11 256 895	94,16	94,54
Summa	3 660	1 871 572	11 968 068	100,00	100,00

Händelser efter rapportperioden

Per 1 oktober 2005 förvärvade Balder ytterligare 16 fastigheter om totalt cirka 48 000 kvm till ett värde av cirka 280 Mkr. Fastigheterna, som i huvudsak är belägna i Balders region Storgöteborg (i bland andra Vänersborg, Trollhättan och Göteborg), förvärvades genom köp av aktierna i ByggFast Fastigheter AB. Direktavkastningen beräknas uppgå till cirka åtta procent.

Balders aktuella intjäningsförmåga efter detta förvärv framgår av nedanstående tabell. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter per oktober 2005 samt bedömda fastighetskostnader. Kostnader för bedömd central administration belastar intjäningsförmågan. Räntekostnaderna har beräknats utifrån bolagets nuvarande räntenivå.

Notera att intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos för innevarande år eller för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innefattar exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteutvecklingen. Balders resultaträkning påverkas även av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet och eventuella kommande fastighetsköp och fastighetsförsäljningar.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis exklusive värdeförändringar

Mkr	
Hyresintäkter	276
Fastighetskostnader	-89
Driftsöverskott	187
Central administration	-15
Rörelseresultat	172
Finansnetto	-55
Resultat efter finansiella kostnader	118
Skatt, schablon 28%	-33
Resultat efter skatt	85

Nyckeltal¹⁾

Finansiella

Resultat efter finansiella kostnader/aktie, kr	8,49
Avkastning på eget kapital, %	12,6
Soliditet, %	25
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1

Fastighetsrelaterade

Direktavkastning fastigheter, %	7,8
Uthyrbar area, tkvm	287
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Överskottsgrad, %	68

¹⁾ Baserat på aktuell intjäningsförmåga och bedömd balansräkning

Substansvärde

Substansvärdet (eget kapital) beräknas till 49 kronor per aktie och baserar sig på balansräkningen per den 30 september, där fastigheterna är värderade till verkligt värde. Fastighetsvärderingen, som beskrivs under avsnittet värdeförändringar, har gjorts enligt vedertagna principer utifrån vissa antaganden, med ett normalt värdeintervall om +/- 5 procent på respektive fastighet.

Valberedning

Balders huvudägare har tillsatt en valberedning inför 2006 års ordinarie bolagsstämma för att framlägga förslag till antal styrelseledamöter samt val av dessa. Valberedningen består av Erik Selin och Fredrik Svensson, båda styrelseledamöter och huvudägare i bolaget. Fredrik Svensson är sammankallande. Inför ordinarie bolagsstämma 2006 kommer ytterligare representant för övriga aktieägare att bjudas in att delta i arbetet.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består från och med 1 juli 2005 av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari – september till 15,4 Mkr (13,9), varav koncerninterna tjänster utgjorde 4,5 Mkr. Den externa omsättningen avser i sin helhet första halvåret. Resultatet före bokslutsdispositioner och skatt uppgick till -16,8 Mkr (-7,9), vilket belastats med nedskrivning av dotterbolagsaktier om -14,3 Mkr. Föregående års omsättning och resultat, liksom första halvåret 2005 avser Enlight AB med den dåvarande konsultverksamheten som bolaget bedrev. Moderbolagets likvida medel uppgick per den 30 september till 0 Mkr, och interna skulder uppgick per bokslutsdagen till 14 Mkr. Investeringarna under perioden uppgick till 1 046 Mkr (avser förvärv av aktier i dotterbolag) vilket finansierats genom apportemission om 1 032 Mkr.

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90

Styrelse och ledning

Fullständig information om styrelse och ledning finns på Balders hemsida: www.balderfast.se

Kalendarium

Bokslutskommuniké	23 februari 2006
Ordinarie bolagsstämma	maj 2006

Koncernens resultaträkning

Mkr	juli-sept 2005	jan-sept 2005
Hysesintäkter	60,0	60,0
Fastighetskostnader ¹⁾	-18,9	-18,9
Driftsöverskott	41,1	41,1
Värdeförändringar fastigheter orealiserade	93,8	93,8
Central administration	-2,8	-2,8
Rörelseresultat	132,1	132,1
Finansnetto	-12,2	-12,2
Resultat efter finansiella poster	119,9	119,9
Aktuell skatt	-3,6	-3,6
Uppskjuten skatt	-29,9	-29,9
Periodens resultat	86,4	86,4
Förvaltningsresultat före skatt	26,1	26,1
Resultat efter skatt per aktie:		
- före utspädning, kr	7,11	7,11
- efter utspädning, kr	7,11	7,11
¹⁾ Fastighetskostnader		
Driftskostnader	-10,1	-10,1
Underhåll	-1,3	-1,3
Tomträttsavgäld	-1,5	-1,5
Fastighetsskatt	-2,2	-2,2
Fastighetsadministration	-3,8	-3,8
Summa Fastighetskostnader	-18,9	-18,9

Segmentinformation

Mkr	Hysesintäkter juli-sept 2005	Driftsöverskott inklusive värdeförändringar fastigheter juli-sept 2005
Storstockholm	33,9	83,6
Storgöteborg	16,7	31,2
Malmö	9,4	20,1
Totalt	60,0	134,9

Data per aktie

	30 sept 2005
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	12 150
Resultat efter skatt, kr	7,11
Resultat efter skatt exkl värdeförändring, kr	1,56
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,15
Driftsöverskott, kr	3,38
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	13 840
Fastigheter verkligt värde, kr	154
Eget kapital, kr	48,69
Börskurs, kr 2005-09-30	71,50

Nyckeltal

	30 sept 2005
Hysesvärde, kr/kvm	1 120
Hysesintäkter, kr/kvm	1 020
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91
Fastighetskostnader, kr/kvm	-316
Driftsöverskott, kr/kvm	687
Överskottsgrad, %	68
Direktavkastning, %	7,7
Verkligt värde, kr/kvm	8 887
Antal fastigheter	32
Uthyrningsbar yta, tkvm	239
Avkastning eget kapital, %	21,2
Avkastning totalt kapital, %	10,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0
Soliditet, %	27,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,4
Belåningsgrad, %	76,0
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	26,1
Genomsnittlig räntebindningstid, månad	10

Koncernens balansräkning

Mkr	30 september 2005
Tillgångar	
Förvaltningsfastigheter	2 125,7
Uppskjuten skatt	54,8
Kortfristiga fordringar	39,0
Kassa och bank	213,5
Summa tillgångar	2 433,0
Eget kapital och skulder	
Eget kapital	673,9
Uppskjuten skatteskuld	31,1
Långfristiga skulder	1 616,0
Kortfristiga skulder	112,0
Summa eget kapital och skulder	2 433,0
Ställda panter	
Fastighetsinteckningar	1 626,8

Förändring i eget kapital

Mkr	30 september 2005 Totalt eget kapital
Ingående balans	0,1
Aktieägartillskott	0,4
Apportemission	467,0
Nyemission	80,0
Koncernmässig emission vid omvänt förvärv av Fastighets AB Balder	40,0
Periodens resultat	86,4
Eget kapital 2005-09-30	673,9

Kassaflödesanalys

Mkr	juli-sept 2005	jan-sept 2005
Driftsöverskott	41,1	41,1
Centrala administrationskostnader	-2,8	-2,8
Betalt finansnetto	-12,2	-12,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	26,1	26,1
Förändring av kortfristiga fordringar	-39,0	-39,0
Förändring av kortfristiga skulder	112,0	112,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	99,1	99,1
Förvärv av fastigheter ¹⁾	-1 108,0	-1 108,0
Investering i övrigt, netto	-14,0	-14,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 122,0	-1 122,0
Förändring av långfristiga skulder	1 275,0	1 275,0
Amortering av långfristiga skulder	-118,6	-118,6
Nyemission	80,0	80,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 236,4	1 236,4
Periodens /Årets kassaflöde	213,5	213,5
Kassa och bank ingående balans	0,0	0,0
Kassa och bank utgående balans	213,5	213,5

Kommentar:

¹⁾ Periodens bruttoinvesteringar i fastigheter uppgår till 2 032 Mkr varav 457 Mkr finansierats genom övertagande av befintliga lån hos säljaren och 467 Mkr genom en apportemission, varför endast 1 108 Mkr av investeringen har haft en direkt påverkan av likvida medel.

Upplysningar avseende bildandet av koncernen Fastighets AB Balder

Bildandet av Malmogia Storstads-koncernen

Malmogia Storstad AB (Malmogia) bildades genom att Erik Selin Fastigheter AB tillförde kommersiella fastigheter i Göteborg och Malmö och Arvid Svensson Invest AB tillförde bolaget kommersiella fastigheter i Stockholm. Dessa fastigheter ägs av olika fastighetsbolag. Därutöver skedde kontant förvärv av kommersiella fastigheter i Stockholm.

Vid förvärvstillfället fastställdes att förvärven utgjorde skattepurchase enligt IFRS 3. Vid förvärv av fastigheter som "assets", via bolagsförvärv, skall inte någon uppskjuten skatteskuld redovisas initialt, enligt IAS 12.15(c), (i) och (ii). Verkligt värde av den uppskjutna skatteskulden avdras istället från verkligt värde på fastigheten. Där uppskjuten skatt beaktas vid prissättningen kommer den uppskjutna skatten därmed att netto redovisas mot marknadsvärdet för fastigheterna.

Koncernen ägde initialt fastigheter med ett marknadsvärde som uppgick till cirka 2 000 Mkr och ett eget kapital som uppgick till cirka 590 Mkr.

Ombildning av Enlight AB

Den tidigare verksamheten i Enlight AB överläts till ett dotterbolag, Enlight International AB, vars aktier genom beslut på extra bolagsstämma den 18 augusti utskiftades till aktieägarna i Enlight AB. Enlight International fortsätter sin verksamhet under namnet Enlight. Enlight AB namnändrades till Fastighets AB Balder.

Upplysningar om det omvända förvärvet av Malmogia

Vid den extra bolagsstämman togs beslut om nyemission i Enlight AB, nuvarande Fastighets AB Balder (Balder). Aktier i Malmogia apporteras in i Balder av Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB. Genom denna emission kom Erik Selin Fastigheter AB att äga 54 % av aktierna och Arvid Svensson Invest AB 26 %. I samband med bildandet av Malmogia tecknade sig 14 personer för aktier vilka senare kom att bytas mot aktier i Balder.

Formellt sett förvärvade Balder Malmogia genom den genomförda apportemissionen. I realiteten var det dock Malmogia som förvärvade Balder eftersom apportemissionen medförde att aktieägarna i Malmogia fick ett bestämmande inflytande i Balder. Malmogias aktieägare innehar genom de olika transaktionerna 1 289 731 382 aktier av totalt antal utestående aktierna om 1 383 964 000, vilket motsvarar en ägarandel om 93,19 procent. Förutsättningar för redovisning som ett omvänt förvärv föreligger därmed. Balders tidigare ägare behåller direkt och indirekt en ägarandel om 6,81 procent. Transaktionen har därmed redovisats som ett omvänt förvärv. Detta innebär att Malmogia betraktas som den egentliga förvärvaren med kontroll över den nya koncernens tillgångar och skulder.

Vid redovisning av ett omvänt förvärv fastställs en hypotetisk köpskilling. Det innebär att en beräkning sker av hur många aktier Malmogia skulle behövt ge ut för att uppnå samma ägarandel som genom det formella förvärvet. Värdet per aktie beräknas vidare utifrån verkligt värde på en aktie i Malmogia. I Balder, som utgör det formella moderbolaget, redovisas anskaffningsvärdet på aktierna i Malmogia utifrån börskursen per förvärvstidpunkten. Förvärvstidpunkten definieras i IFRS 3 som den dag då förvärvaren erhåller det bestämmande inflytandet. Aktierna traderades per den 25 augusti vilket därmed utgör förvärvstidpunkten. Börskursen uppgick vid detta tillfälle till 0,80 kronor. I Balder ökas aktiekapital och överkursfond.

I ett omvänt förvärv sker omvärdering av det formella moderbolagets tillgångar och skulder. Då tidigare all verksamhet överlätits till Enlight International AB finns inga redovisade tillgångar och skulder i bolaget. Balder innehar dock ett skattemässigt underskottsavdrag vilket åsattes ett värde vid förvärvet. Denna uppskjutna skattefordran kommer efter förvärvet att redovisas till det nominella belopp som företaget anser sig kunna utnyttja inom 5 år. En ändring av redovisat värde på den uppskjutna skattefordran kommer att redovisas i resultaträkningen, dvs som en uppskjuten skatteintäkt eller uppskjuten skattekostnad om värdet förändras.

Redovisat eget kapital i koncernen samt jämförelsetal

I koncernbalansräkningen redovisas det legala moderbolagets (Balders) aktiekapital. Koncernens egna kapital i övrigt utgörs av Malmogia-koncernens egna kapital. Det innebär att koncernredovisningen för Fastighets AB Balders-koncernen genom det omvända förvärvet är en fortsättning på koncernredovisningen avseende Malmogia-koncernen. Då Malmogia-koncernen bildades den 30 juni kommer i denna delårsrapport att redovisas en resultaträkning som omfattar perioden 1 juli 2005 till 30 september 2005. Resultat utarbetat i Balder (fd Enlight) elimineras då detta utgör förvärvat eget kapital. Då Malmogia-koncernen är nybildad finns heller inga jämförelsetal avseende tidigare perioder för resultat- och balansräkning.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC) som har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU.

Denna delårsrapport har utformats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som antingen tillhandahåller produkter eller tjänster (rörelsegränar), eller varor eller tjänster inom en viss ekonomisk omgivning (geografiskt område), som är utsatta för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment.

Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

Fastighets AB Balders primära segment utgörs av de geografiska områdena Storstockholm, Storgöteborg samt Malmö. Sekundära segment utgörs av rörelsegränarna kommersiella fastigheter. Då intäkterna som härrör från bostäder i kvartal 3 uppgår till mindre än 10 procent av summan av externa och interna intäkter utgör bostäder ej ett segment.

Konsolideringsprinciper

Redovisning i samband med bildandet av koncernen framgår ovan under särskild rubrik.

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Fastighets AB Balder.

Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvat dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelse. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelse. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna och det verkliga värdet av förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventalförpliktelse utgör koncernmässig goodwill, eller negativ goodwill.

Dotterföretags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkten till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade förmåner redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IAS 39.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, aktier och andra eget kapitalinstrument och lånefordringar. Bland skulder och eget kapital återfinns leverantörsskulder, utgivet eget kapitalinstrument samt låneskulder.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom avseende de som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Långfristiga fordringar och övriga fordringar

Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar är fordringar som uppkommer då företaget tillhandahåller pengar utan avsikt att idka handel med fordringsrätten. Om den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de långfristiga fordringar och om den är kortare övriga fordringar. Dessa fordringar tillhör kategorin kundfordringar och lånefordringar.

Kundfordringar

Kundfordringar klassificeras i kategorin kundfordringar och lånefordringar. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Skulder

Skulder klassificeras som andra finansiella skulder vilket innebär att de initialt redovisas till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Koncernen tillämpar komponentavskrivning vilket innebär att komponenternas bedömda nyttjandeperiod ligger till grund för avskrivningen. Beräknade nyttjandeperioder;

inventarier, verktyg och installationer

5 – 10 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker normalt årligen. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter, delar av fastighetsbeståndet eller hela fastighetsbeståndet sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker normalt genom en intern värdering. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdespunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Tillkommande utgifter förvaltningsfastigheter värderade till verkliga värden

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och det redovisade värdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar – med undantag för förvaltningsfastigheter och uppskjutna skattefordringar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Skatter

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuell år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen, hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktig resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Definitioner

Avkastning eget kapital

Periodens resultat efter skatt i procent av genomsnittligt (IB=UB) eget kapital. Vid delårsbokslut har värden omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Avkastning totalt kapital

Periodens resultat efter finansiella poster med tillägg av räntekostnader i procent av genomsnittligt (IB=UB) balansomslutning. Vid delårsbokslut har värden omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag av värdeförändringar.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i procent av marknadsvärde.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut. Vid delårsbokslut har värden omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Driftsöverskott

Hysesintäkter minus fastighetskostnader. Vid delårsbokslut har värden omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Eget kapital per aktie

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Vem var Balder?

Balder - "den lysande" eller "herren", var en gud i nordisk mytologi, son till Oden och Frigga. Vacker, god, ljus och omtyckt sades han vara den bästa av asar - omöjlig att säga något ont om. Bredablick, "den vida omkring glänsande", var guden Balders boning. Snorre beskriver Bredablick som rent och snyggt och säger att "fagrare ställe finns inte".

Källa: Wikipedia, den fria encyklopedin

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Redovisningsrådets rekommendationer RR 32 Redovisning för juridisk person. RR 32 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS. Moderbolaget redovisar inte finansiella instrument till verkliga värden. Tillämpningen av RR 32 har inte givit några effekter på moderbolagets redovisning.

Fastighetskostnader

I posten ingår såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration. Vid delårsbokslut har värden omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Förvaltningsresultat före skatt

Resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus beräknad marknadshyra för outhyrda lokaler.

Resultat efter skatt/aktie

Periodens resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader och värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut.

Uthyrningsbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkter.