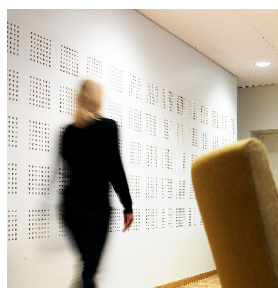
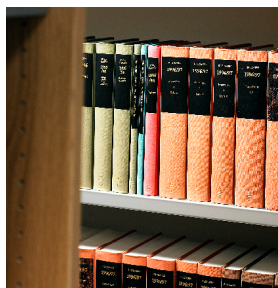
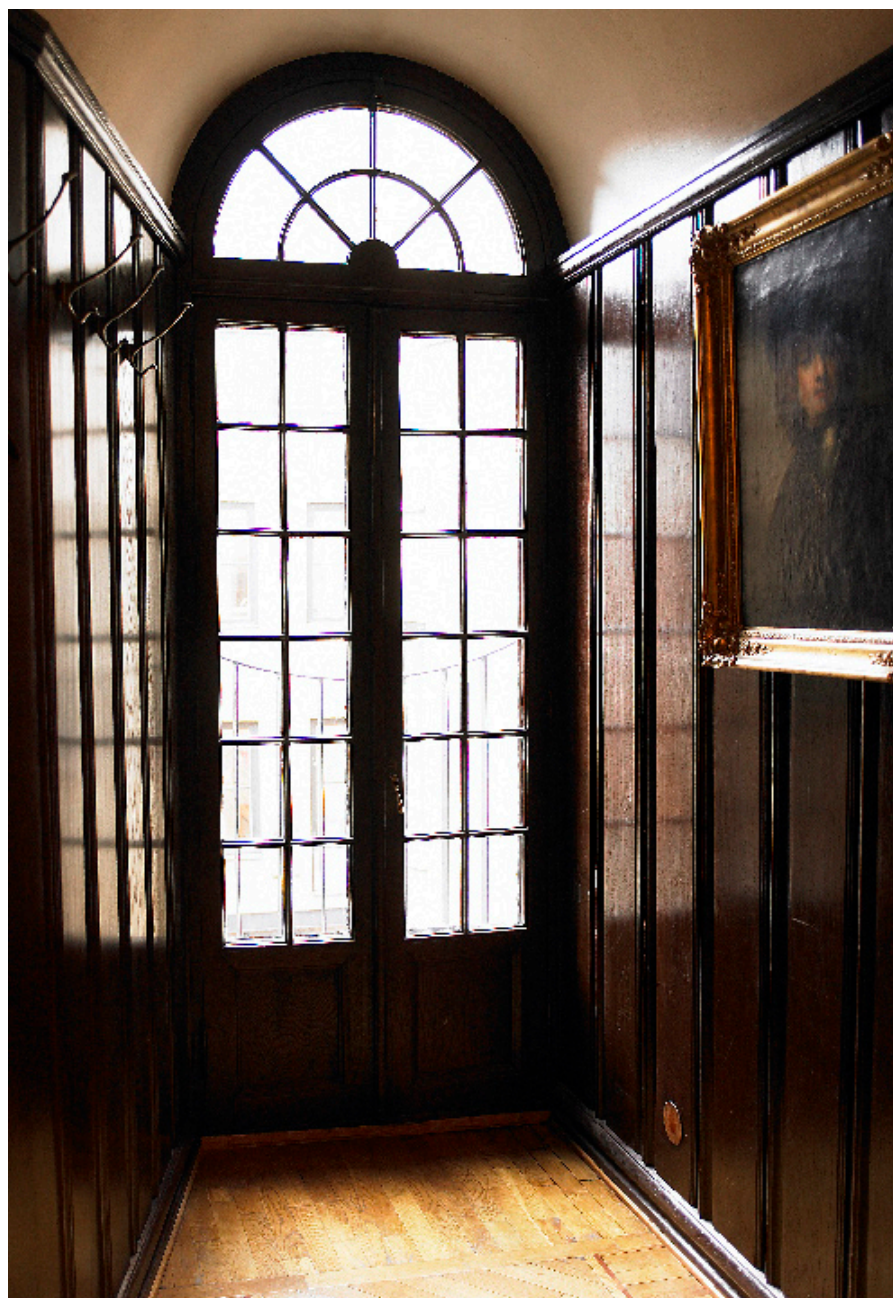


## Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2008

- Resultat efter skatt uppgick till 42,1 Mkr (59,2)
- Resultat efter skatt per aktie uppgick till 2,59 kr (3,65)
- Hyresintäkterna uppgick till 152,3 Mkr (171,0)
- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 34,3 Mkr (40,0)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balders fastighetsbestånd hade per sista mars 2008 ett verkligt värde om cirka 7,2 Mdkr (7,1). Balderaktien är noterad på OMX Nordiska listan Small Cap.



# Delårsrapport januari-mars 2008

## Affärsidé

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

## Händelser under perioden

I början av 2008 förvärvade Balder en centralt belägen fastighet i Höganäs. Fastighetens totala yta om cirka 5 000 kvm är fördelad mellan kontor och bostäder.

Balder har under perioden även förvärvat tre fastigheter i Stockholm från Humlegården samt en fastighet i Lund från Veidekke. De tre fastigheterna i Stockholm, Islandet 4 med adress Adolf Fredriks Kyrkogata 13, Kungsbacken 8 med adress Drottningsgatan 108 samt Gladan 3 med adress Warfvinges väg 34-36 har tillsammans en uthyrbar yta på drygt 10 000 kvm. Fastigheten Dioriten 1 i Lund har en uthyrbar yta på 3 000 kvm som hyrs av Veidekke Skåne AB. Fastigheterna har åsatts ett värde om 360 Mkr.

*Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år*

## Resultat

Periodens förvaltningsresultat, d v s resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 34,3 Mkr (40,0), vilket motsvarar 2,12 kr per aktie (2,47). Jämfört med samma period föregående år har fastighetsbeståndet minskat med cirka 220 000 kvm i samband med renodlingen av fastighetsbeståndet under 2007. Resultatet har också påverkats av en högre räntenivå än första kvartalet 2007. I förvaltningsresultatet ingår förvaltningsresultat från intressebolag med 10,4 Mkr (0,1). Periodens resultat efter skatt uppgick till 42,1 Mkr (59,2) motsvarande 2,59 kr per aktie (3,65).

I resultatet ingår inga realiserade värdeförändringar från fastighetsförsäljningar (0,0) och orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 7,9 Mkr (49,5) samt resultat från andelar intressebolag om 26,4 Mkr (0,1).

## Hyresintäkter

Bolagets hyresintäkter uppgick under första kvartalet 2008 till 152,3 Mkr (171,0). Kontraktsportföljen bedöms per 31 mars 2008 att ha ett hyresvärde på helårsbasis om 680 Mkr (753). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 219 kr/kvm (955). Den ökade hyresnivån förklaras dels av att industri- och lagerfastigheter med förhållandevis låg hyresnivå har sålts och dels av hyreshöjningar. Hyresintäkterna visar en stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 93 procent (91). Det totala hyresvärdet för outhyrda lokaler per den 31 mars uppgick till 48 Mkr (68) på årsbasis.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 58,7 Mkr (64,0). Driftkostnaderna varierar normalt med årstiderna, första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Under perioden har inga fastigheter (1) sålts.

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

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

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

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

Per 31 mars 2008, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas verkliga värde till 7 120,6 Mkr (7 047,7), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om 7,9 Mkr (49,5). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 7 168,7 Mkr (7 097,0), varav 48,1 Mkr (49,3) avser rörelsefastigheter, som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

#### **Centrala administrationskostnader**

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 5,1 Mkr (5,0).

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

Balder äger tillsammans med tre sammarbetspartners fastigheter till ett värde om totalt 5,0 Mdkr (0,1) per bokslutsdagen. Intressebolaget Corem Property Group, vilket är noterat på NGM Equity, äger huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter, Akroterion Fastighets AB, ett bolag som Balder äger tillsammans med GE Real Estate Norden, äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia som äger ett flertal fastigheter vilka i huvudsak ligger innanför tullarna i Stockholm ägs tillsammans med André Åkerlund AB.

Andel i resultat från intressebolag uppgick för första kvartalet 2008 till 26,4 Mkr (0,1).

#### **Finansnetto**

Finansnettot uppgick till -75,2 Mkr (-64,2) varav -10,1 Mkr (-2,2) avser värdeförändringar på derivat. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,9 procent (4,6). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 37,7 Mkr respektive öka med 9,9 Mkr.

#### **Skatt**

Balder redovisar för första kvartalet 2008 en aktuell skattekostnad om 0,2 Mkr (0,0) och en uppskjuten skattekostnad om 5,9 Mkr (28,2).

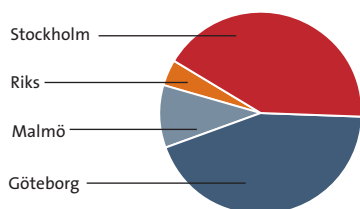
Då Balder har möjlighet att nyttja underskottsavdrag och göra skattemässiga avskrivningar och avdrag för investeringar på fastigheter uppstår endast en mindre aktuell skattekostnad för perioden.

# Balders fastighetsinnehav

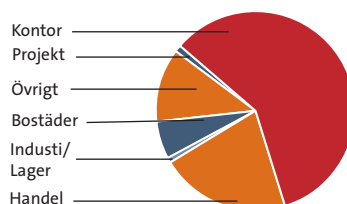
Balder ägde per 31 mars 126 fastigheter (128) med en uthyrningsbar yta om cirka 570 000 kvm (788 000) till ett värde om cirka 7,2 Mdkr (7,1), varav 48,1 Mkr (49,3) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 31 mars 2008 uppgick till 680 Mkr (753).

Fördelningen av bokfört värde per region var Stockholm 42 procent, Göteborg 44 procent, Malmö 10 procent samt Riks 4 procent. Av bokfört värde avser cirka 59 procent kontorsfastigheter, 1 procent industri/lager, 21 procent handelsfastigheter, 6 procent bostäder, 1 procent projekt samt 12 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård samt blandfastigheter.

**Bokfört värde per region**



**Bokfört värde per fastighetskategori**



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

## Investeringar

Fastighetsinvesteringarna har under perioden uppgått till 403 Mkr (64), varav 376 Mkr (3) avser förvärv och 26 Mkr (61) avser investeringar i befintliga fastigheter. Investeringar har skett i Högsbo 11:10, Göteborg där ett motorprovrum har byggts för hyresgästen Johnson Matthey, i Alingås sker nybyggnation av bostäder i Stadsskogen samt i fastigheten Sannegården 28:5, Göteborg har en större ombyggnation av Hotell Villan genomförts.

Fastighetsportföljen har under första kvartalet förändrats enligt nedan.

## Förändring bokfört värde fastigheter

	Mkr	Antal
<b>Fastighetsbestånd 1 januari 2008</b>	<b>6 758,3</b>	<b>121</b>
Investeringar i befintliga fastigheter	26,2	—
Förvärv	376,4	5
Försäljningar	—	—
Avskrivningar på rörelsefastigheter	-0,2	—
Värdetförändring förvaltningsfastigheter	7,9	—
<b>Fastighetsbestånd 31 mars 2008</b>	<b>7 168,7</b>	<b>126</b>

### Balders fastighetsbestånd per 2008-03-31 <sup>1)</sup>

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk ut-hyrningsgrad, %	Bokfört värde, Mkr
<b>Fastighetsbestånd fördelat per region</b>							
Stockholm	44	232 061	307	1 324	279	91	3 038
Göteborg	65	252 604	278	1 099	262	94	3 057
Malmö	4	33 533	63	1 878	60	96	747
Riks	10	39 306	32	804	31	98	256
<b>Totalt per region</b>	<b>123</b>	<b>557 504</b>	<b>680</b>	<b>1 219</b>	<b>632</b>	<b>93</b>	<b>7 097</b>
Projektfastigheter	3	12 011			0		71
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>126</b>	<b>569 515</b>	<b>680</b>	<b>1 219</b>	<b>632</b>	<b>93</b>	<b>7 169</b>
<b>Fastighetsbestånd fördelat per fastighetskategori</b>							
Kontor	57	312 278	411	1 317	378	92	4 195
Handel	33	117 700	139	1 184	134	96	1 513
Industri/Lager	3	11 198	7	629	7	96	55
Bostäder	14	41 958	41	980	39	94	456
Övrigt	16	74 370	81	1 088	75	92	877
<b>Totalt per fastighetskategori</b>	<b>123</b>	<b>557 504</b>	<b>680</b>	<b>1 219</b>	<b>632</b>	<b>93</b>	<b>7 097</b>
Projektfastigheter	3	12 011			0		71
<b>Totalt inklusive projektfastigheter</b>	<b>126</b>	<b>569 515</b>	<b>680</b>	<b>1 219</b>	<b>632</b>	<b>93</b>	<b>7 169</b>

<sup>1)</sup> Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens utgång. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

# Finansiering

## Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 mars till 2 327,6 Mkr (1 559,9), motsvarande 143,51 kr per aktie (96,18). Soliditeten uppgick till 29,0 procent (21,2).

## Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 mars 2008 till 5 423 Mkr (5 557).

Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 mars till 6,0 år (5,8).

Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per den 31 mars uppgick till 4,9 procent (4,6). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 7 månader (11). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv-månadersperiod uppgick till 79 procent (75). Vid en omedelbar förändring av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna minska med 37,7 Mkr respektive öka med 9,9 Mkr.

Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Av lån med kort räntebindning har 4 300 Mkr skyddats med derivat. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar under perioden uppgick till -10,1 Mkr (-2,2).

## Ränte- och låneförfallostruktur 2008-03-31

År	Mkr	Räntebindning		Kreditbindning	
		Ränta, %	Andel, %	Mkr	Andel, %
Inom ett år	4 270	4,7	79	1 768	33
1–2 år	331	5,5	6	524	10
2–3 år	35	5,4	1	1 453	27
3–4 år	787	6,0	14	914	16
4–5 år	–	–	–	–	–
> 5 år	–	–	–	764	14
<b>Totalt</b>	<b>5 423</b>	<b>4,9</b>	<b>100</b>	<b>5 423</b>	<b>100</b>

## Likviditet

Koncernens likvida medel och utnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 69,5 Mkr (100,6).

# Aktien och ägarna

## Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på OMX – Nordiska listan Small Cap under kortnamnet BALD.

Senaste betalkurs för aktien per den 31 mars 2008 var 67,25 kronor (112,00). Totalt omsattes 262 000 aktier under första kvartalet 2008, vilket motsvarar i genomsnitt 4 000 aktier per dag. Per den 31 mars 2008 uppgick Balders börsvärde till 1 091 Mkr (1 817).

## Antal aktier

Aktiekapitalet i Balder uppgick per den 31 mars 2008 till 16 219 640 kronor fördelat på 16 219 640 aktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 14 348 068 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

## Ägarförteckning per 2008-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt		
			antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	1 383 099	6 083 567	7 466 666	46,0	60,2
Arvid Svensson Invest AB, ASI	485 982	4 262 856	4 748 838	29,3	27,6
Andra AP-fonden	—	1 449 274	1 449 274	8,9	4,4
Länsförsäkringar fonder	—	940 870	940 870	5,8	2,9
Rahi, Sharam med bolag	—	197 377	197 377	1,2	0,6
Clearstream Banking S.A., W8IMY	—	159 218	159 218	1,0	0,5
Länsförsäkringar Skåne	—	150 000	150 000	0,9	0,5
Källebo, Göran	—	129 500	129 500	0,8	0,4
Arion Custody Services HF	—	94 200	94 200	0,6	0,3
Bliwa Livförsäkring	—	58 400	58 400	0,4	0,2
Övriga	2 491	822 806	825 297	5,1	2,4
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>1 871 572</b>	<b>14 348 068</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Ägarstruktur per 2008-03-31

Innehav	Antal aktieägare		Totalt		
	Antal aktieägare	Aktieägare, %	antal aktier	Kapital, %	Röster, %
1—100	1 462	79,4	42 994	0,3	0,1
101—500	222	12,1	60 447	0,4	0,2
501—1 000	63	3,4	55 015	0,3	0,2
1 001—2 000	24	1,3	40 504	0,3	0,1
2 001—5 000	30	1,6	104 764	0,7	0,3
5 001—10 000	10	0,5	70 751	0,4	0,2
10 001—100 000	22	1,2	766 522	4,7	2,4
100 001—	8	0,5	15 078 643	92,9	96,5
<b>Totalt</b>	<b>1 841</b>	<b>100,0</b>	<b>16 219 640</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## Händelser efter periodens utgång

Balder har genom ett antal affärer sålt fastigheterna Mejeristen 1 i Söderköping, Lasarettet 7 i Norrköping samt två mindre fastigheter i Stockholm, Dalgärdet 12 samt Holmgård 1. Försäljningarna har skett via bolag där fastigheterna åsatts ett värde om cirka 95 Mkr, vilket inte innebär någon resultat effekt.

Balder har under andra kvartalet 2008 förvärvat fastigheterna Lagfarten 1 och 2 i Lund. Fastigheterna är fullt uthyrda och har en uthyrbar yta på 4 790 kvm moderna kontors- och butikslokaler. Fastigheterna har i affären åsatts ett värde om 63,5 Mkr.

## Årsstämma 2008

Vid Fastighets AB Balders årsstämma den 8 maj beslutades att välja om styrelseledarmöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson samt Sten Dunér. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam. Stämman fastställde bokslutet för 2007 och beslutade om ansvarsfrihet för styrelse och VD. Vidare fastställde stämman styrelsens förslag till utdelning för 2007 med 1,00 krona per aktie. Avstämningsdag för erhållande av utdelning beslöts till den 13 maj 2008. Utdelningen beräknas sändas ut från VPC den 16 maj.

Stämman godkände styrelsens förslag till riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, under ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital.

Stämman beslutade dessutom att bemyndiga styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier av serie B. Bemyndigandet får utnyttjas vid ett eller flera tillfällen dock längst intill nästa årsstämma 2009.

Årsstämman beslutade också att valberedningen skall bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte ordförande Jan Fock, som företräder övriga aktieägare.



# Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har under fjärde kvartalet 2007 utvecklat moderbolagets funktion som internbank genom att centralisera koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cashmanagement. Till följd av detta har moderbolagets balansomslutning ökat då moderbolaget agerar motpart mot externa långgivare och i sin tur finansierar sina dotterbolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari-mars till 13,7 Mkr (14,1), varav koncerninterna tjänster utgjorde 10,9 Mkr (14,1).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 mars till 69,4 Mkr (100,6) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 707,6 Mkr (549,6). Investeringarna under första kvartalet uppgick till 0,0 Mkr (1,0).

## Moderbolagets resultaträkning

Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
Nettoomsättning	13,7	14,1	54,9
Administrationskostnader	-14,5	-13,5	-53,7
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0,8</b>	<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	—	—	1 142,4
Ränteintäkter och liknande resultatposter	70,2	17,7	96,9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-53,2	-18,3	-92,1
Värdeförändringar derivat, orealiserade	-10,1	-2,2	7,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6,1</b>	<b>-2,2</b>	<b>1 155,4</b>
Uppskjuten skatt	-1,7	0,6	-4,3
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>4,4</b>	<b>-1,6</b>	<b>1 151,1</b>

## Moderbolagets balansräkning

Mkr	2008 31 mars	2007 31 mars	2007 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	4,4	5,4	4,9
Finansiella anläggningstillgångar	4 672,2	1 006,9	4 641,8
Derivat	—	—	5,8
Kortfristiga fordringar	1 909,1	1 355,6	1 696,0
Kassa och bank	0,0	0,0	0,0
<b>Summa tillgångar</b>	<b>6 585,7</b>	<b>2 367,9</b>	<b>6 348,5</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 245,5	1 088,4	2 241,1
Långfristiga skulder	2 906,2	300,0	2 833,5
Derivat	4,3	3,5	—
Kortfristiga skulder	1 429,7	976,0	1 273,9
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>6 585,7</b>	<b>2 367,9</b>	<b>6 348,5</b>

# Övriga upplysningar

## Möjligheter och risker

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

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

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

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

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

## Redovisningsprinciper

Balder följer i sin koncernredovisning de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Moderbolaget har upprättat sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2007.

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

Göteborg den 22 maj 2008

Erik Selin  
Verkställande direktör

# Koncernens resultaträkning

Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/2008 april-mars	2007 jan-dec
Hysesintäkter	152,3	171,0	659,6	678,3
Fastighetskostnader <sup>1)</sup>	-58,7	-64,0	-219,7	-225,0
<b>Driftsöverskott</b>	<b>93,6</b>	<b>107,0</b>	<b>440,0</b>	<b>453,3</b>
Värdförändringar fastigheter, realiserade	—	0,0	74,8	74,8
Värdförändringar fastigheter, orealiserade	7,9	49,5	525,2	566,8
Central administration	-5,1	-5,0	-21,1	-21,0
Övriga rörelseintäkter	2,8	—	4,8	2,0
Övriga rörelsekostnader	-2,3	—	-4,1	-1,8
Andel i resultat från intressebolag	26,4	0,1	118,8	92,5
<b>Rörelseresultat</b>	<b>123,3</b>	<b>151,6</b>	<b>1 138,5</b>	<b>1 166,7</b>
Räntenetto	-65,1	-62,0	-262,1	-259,1
Värdförändringar derivat, orealiserade	-10,1	-2,2	-0,9	7,1
<b>Resultat före skatt</b>	<b>48,2</b>	<b>87,4</b>	<b>875,5</b>	<b>914,7</b>
Aktuell skatt	-0,2	0,0	-6,5	-6,3
Uppskjuten skatt	-5,9	-28,2	-101,3	-123,6
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>42,1</b>	<b>59,2</b>	<b>767,7</b>	<b>784,8</b>
Då inga minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare				
Förvaltningsresultat före skatt	34,3	40,0	173,6	179,2
Resultat efter skatt per aktie, kr <sup>2)</sup>	2,59	3,65	47,33	48,39

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

Driftskostnader	-34,8	-41,6	-126,8	-133,6
Underhåll	-6,4	-5,2	-22,3	-21,2
Tomträttsavgäld	-2,3	-3,9	-11,6	-13,2
Fastighetsskatt	-7,9	-6,5	-32,4	-31,0
Fastighetsadministration	-7,3	-6,9	-26,4	-26,0
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-58,7</b>	<b>-64,0</b>	<b>-219,7</b>	<b>-225,0</b>

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

	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/2008 april-mars	2007 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, tusental	16 220	16 220	16 220	16 220
Resultat efter skatt, kr	2,59	3,65	47,33	48,39
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,12	2,47	10,70	11,05
Driftsöverskott, kr	5,77	6,60	27,12	27,95
Utestående antal aktier, tusental	16 220	16 220	16 220	16 220
Fastigheter verkligt värde, kr	442	438	442	417
Eget kapital, kr	143,51	96,18	143,51	140,91
Börskurs per bokslutsdagen, kr	67,25	112,00	67,25	80,00

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

# Nyckeltal

Mkr	2008 jan–mars	2007 jan–mars	2007/2008 april–mars	2007 jan–dec
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hysesvärde, kr/kvm	1 219	955		1 193
Hysesintäkter, kr/kvm	1 134	869		1 107
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91		93
Överskottsgrad, %	61	63		67
Verkligt värde, kr/kvm	12 577	9 003		12 275
Antal fastigheter	126	128		121
Uthyrningsbar yta, tkvm	570	788		551
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	6,5	9,5	39,5	41,5
Avkastning totalt kapital, %	5,5	6,3	14,8	15,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,6	1,7	1,7
Soliditet, %	29,0	21,2	29,0	30,1
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	3,6		2,2
Belåningsgrad, %	75,7	78,3		74,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	34,3	40,0	173,6	179,2

# Koncernens balansräkning

Mkr	2008 31 mars	2007 31 mars	2007 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	7 120,6	7 047,7	6 710,1
Rörelsefastigheter	48,1	49,3	48,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	4,5	5,5	5,0
Andelar i intressebolag	632,4	0,1	605,9
Uppskjuten skattefordran	100,5	202,8	107,4
Derivat	—	—	5,8
Kortfristiga fordringar	120,5	46,3	99,1
Likvida medel	0,1	0,1	0,7
<b>Summa tillgångar</b>	<b>8 026,8</b>	<b>7 351,8</b>	<b>7 582,2</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	2 327,6	1 559,9	2 285,5
Långfristiga skulder <sup>1)</sup>	5 084,3	5 440,7	4 763,1
Derivat	4,3	3,5	—
Kortfristiga skulder <sup>1)</sup>	610,5	347,7	533,6
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>8 026,8</b>	<b>7 351,8</b>	<b>7 582,2</b>
<sup>1)</sup> Varav räntebärande skulder	5 423	5 557	5 040
<b>Ställda pantar</b>			
Fastighetsinteckningar	5 411,9	5 664,7	5 150,7

## Koncernens förändring av eget kapital

Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2007-01-01	16,2	779,3	705,2	1 500,7
Resultat januari-mars 2007			59,2	59,2
<b>Utgående eget kapital 2007-03-01</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>764,4</b>	<b>1 559,9</b>
Resultat april-december 2007			725,6	725,6
<b>Utgående eget kapital 2007-12-31</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>1 490,0</b>	<b>2 285,5</b>
Ingående eget kapital 2008-01-01	16,2	779,3	1 490,0	2 285,5
Resultat januari-mars 2008			42,1	42,1
<b>Utgående eget kapital 2008-03-31</b>	<b>16,2</b>	<b>779,3</b>	<b>1 532,1</b>	<b>2 327,6</b>

## Segmentsinformation

Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007/2008 april-mars	2007 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Stockholm	65,3	66,4	267,5	268,6
Göteborg	65,5	65,3	271,4	271,2
Malmö	13,8	23,9	69,4	79,5
Riks	7,7	15,4	51,4	59,1
<b>Totalt</b>	<b>152,3</b>	<b>171,0</b>	<b>659,7</b>	<b>678,3</b>
<b>Driftsöverskott inkl värdetförändring fastigheter</b>				
Stockholm	40,4	49,4	239,7	248,6
Göteborg	43,1	57,1	506,9	520,8
Malmö	16,4	35,2	193,8	212,6
Riks	1,5	14,7	99,7	112,9
<b>Totalt</b>	<b>101,5</b>	<b>156,4</b>	<b>1 040,1</b>	<b>1 095,0</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2008 jan–mars	2007 jan–mars	2007 jan–dec
Driftsöverskott	93,6	107,0	453,3
Övriga rörelseintäkter och kostnader	0,5	—	0,2
Centrala administrationskostnader	-5,1	-5,0	-21,0
Återläggning av avskrivningar	0,8	0,7	3,1
Betalt finansnetto	-68,8	-63,9	-265,4
Betald skatt	-2,8	—	-13,6
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>18,1</b>	<b>38,8</b>	<b>156,7</b>
Förändring rörelsefordringar	-21,3	4,8	-54,0
Förändring rörelseskulder	17,2	11,4	49,9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>14,0</b>	<b>55,0</b>	<b>152,5</b>
Förvärv av fastigheter	-376,4	-3,4	-750,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	—	-1,1	-1,9
Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld	0,8	—	0,0
Investering i befintliga fastigheter	-26,2	-60,9	-177,7
Försäljning av fastigheter	—	13,5	1 393,9
Förvärv av intressebolag	-0,1	—	-100,3
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-402,1</b>	<b>-51,9</b>	<b>363,7</b>
Upptagna lån	405,0	170,3	936,0
Amortering av lån	-17,5	-175,8	-1 454,0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>387,5</b>	<b>-5,5</b>	<b>-518,0</b>
<b>Periodens/Årets kassaflöde</b>	<b>-0,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,8</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	0,7	2,5	2,5
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen har lämnats till media för offentliggörande den 22 maj 2008, klockan 12:00.

**Kontakt**

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

**Ekonomisk information**

På Balders hemsida, [www.balderfast.se](http://www.balderfast.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomiskt rapportering samt pressreleaser.

**Definitioner**

För definitioner se Fastighets AB Balders årsredovisning 2007 som finns tillgänglig på Balders hemsida.

**Kalendarium**

Delårsrapport januari-juni 2008	28 aug 2008
Delårsrapport januari-september 2008	28 nov 2008

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

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

**Regionkontor** **Stockholm** Anderstorpsvägen 10 · 171 54 Solna · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779  
**Göteborg** Vasagatan 54 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel 031-10 95 70 · Fax 031-10 95 99  
**Malmö** Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 94

**Uthyrning** 020-151 151

**Kundservice** 0774-49 49 49