

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké 2009

- Förvaltningsresultat före skatt ökade till 415,5 Mkr (173,7), motsvarande 22,08 kr per aktie (10,87)
- Hyresintäkterna uppgick till 854,0 Mkr (632,6)
- Resultat efter skatt uppgick till 247,7 Mkr (-387,7), motsvarande 13,16 kr per aktie (-24,25)
- Eget kapital uppgick till 133,15 kr per aktie (117,76)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för 2009 (—)
- Styrelsen föreslår en fondemission 3:1

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade per den sista december 2009 ett verkligt värde om 12,7 Mdkr (7,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap.



Bagaren 7, Falköping



VD har ordet

Upptakten av 2009 var en period då det inte fanns en fungerande kreditmarknad beroende på den globala finanskris som startade under 2007 och vi har under året sett nivåer på styrrentor som vi inte har varit i närheten av i modern tid. Den icke fungerande kreditmarknaden har för fastighetsbranschen främst inneburit att antalet genomförda transaktioner minskat dramatiskt. I vår dagliga förvaltning har vi självklart märkt en förändring när det gäller uthyrningsmöjligheter och konkurser, men förändringen har varit väsentligt mildare än vad man kunde befara. De lägre räntenivåerna tillsammans med fortsatt stabila hyresintäkter har istället inneburit att årets förvaltningsresultat är det bästa någonsin.

Vår tidigare känsla, att det har skett en gradvis förbättring av möjligheterna att finna finansieringsmöjligheter, har förstärkts under de senaste månaderna. Förändringen i kreditmarknaden borde leda till att antalet transaktioner kommer att öka under 2010, då det inte i normalfallet finns någon väsentlig skillnad i prisuppfattning mellan köpare och säljare.

Balders försäljningsaktiviteter under fjärde kvartalet är ett tecken på att det faktiskt har skett en förändring av finansieringsmöjligheterna. Det känns oerhört glädjande att Balder under det fjärde kvartalet har sålt tio fastigheter med ett resultat som översteg redovisat värde med 11 Mkr eller med ca 11 procent. Våra försäljningar visar att det går att hitta affärsmöjligheter tillsammans med lokalt starka aktörer. Avyttringarna ligger i linje med vår strategi att koncentrera fastighetsbeståndet samt avyttra fastigheter av projektkaraktär. Vi kommer under 2010 fortsätta med vårt arbete att koncentrera vårt fastighetsbestånd, vilket förhoppningsvis leder till fler försäljningar men även fler förvärv.

Det är med glädje som jag kan konstatera att Balders löpande verksamhet är fortsatt stark. En aktiv fastighetsförvaltning gör att den ekonomiska uthyrningsgraden ligger kvar på en stabil nivå och att vårt förvaltningsresultat visar på en stark utveckling. Vår organisations styrka är att vi arbetar nära kunden för att på så sätt skapa bästa möjliga förutsättning för en god uthyrningsgrad och vi är nog-

granna med att välja kostnadseffektiva förvaltningslösningar.

Balder skall fortsätta att skapa fastighetsvärden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter. Kundvärde skall skapas genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Nu när det känns som om de värsta stormarna är över när det gäller affärs- och finansieringsmöjligheter, känns det extra roligt att åtminstone hoppas på god vind! Balder har blivit med vindkraftverk. Vi har startat en satsning på förnyelsebar energi. Som ett första led i den satsningen har Balder investerat i sex vindkraftverk. Investeringen uppgår totalt till 142 Mkr, varav Balders del uppgår till 79 Mkr. Den totala årsproduktionen från de sex vindkraftverken uppgår till cirka 23 000 000 kWh, vilket motsvarar energiförbrukningen för cirka 1 000 normalvillor.

Ambitionen är att under 2010 fortsätta förvärva vindkraftverk som är i drift och som har en dokumenterat god produktionsnivå men också undersöka möjligheten att investera i nybyggnation av vindkraftverk.

Investeringen kommer på sikt att innebära att Balder blir mindre priskänsligt för förändringar i elpriset samtidigt som det känns positivt att Balder tar sitt ansvar när det gäller det globala miljöarbetet.

Vårt arbete med att integrera Din Bostad fortskrider enligt plan. Tack vare hårt arbete av en fokuserad organisation har vi kommit långt fram och räknar med att synergieffekterna kommer att överstiga de 15 Mkr som vi uppskattade i prospektet.

Jag ser med tillförsikt framtiden an för den nya förvaltningsorganisationen och för den nya Balderkoncernen. Förutsättningarna för en framgångsrik utveckling är mycket goda. Vi står väl rustade att ta till vara de affärsmöjligheter som marknaden erbjuder.

Erik Selin
Verkställande direktör

Bokslutskommuniké 2009

Affärsidé

Balder skapar värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Resultat

Årets förvaltningsresultat, dvs resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 415,5 Mkr (173,7), vilket motsvarar 22,08 kr per aktie (10,87). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 72,0 Mkr (59,1). Den kraftiga förbättringen av förvaltningsresultatet beror på ökade hyresintäkter i befintligt bestånd, minskade fastighetskostnader, lägre finansieringskostnader samt fastighetsbeståndets förändring. Periodens resultat efter skatt uppgick till 247,7 Mkr (-387,7), motsvarande 13,16 kr per aktie (-24,25).

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 19,8 Mkr (13,5), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -15,8 Mkr (-214,3), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med -23,3 Mkr (-332,5) samt resultat från andelar i intressebolag om 80,5 Mkr (-83,8).

Hyresintäkter

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 854,0 Mkr (632,6), varav 203,9 Mkr (-) avser Din Bostad. Kontraktportföljen bedöms per 31 december 2009 ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 351 Mkr (707), varav Din Bostad ingår med 632 Mkr (-). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 072 kr/kvm (1 298). Minskningen av hyresnivån, kr/kvm, beror på fastighetsbeståndets förändring genom förvärvet av Din Bostad. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor per den 31 december uppgick till 88 Mkr (44) på årsbasis. Ökningen av hyresvärdet för outhyrda ytor jämfört med föregående år beror på fastighetsbeståndets förändring.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 292,0 Mkr (209,4). Din Bostad ingår med 90,9 Mkr (-). Kostnaden för fastighets-skatt har ökat medan resterande kostnader har minskat för jämförbart fastighetsbestånd. Kostnadsminskningen tillsammans med ökningen av hyresintäkterna samt förvärvet av Din Bostad har medfört att driftsöverskottet har ökat med 33 procent till 562,0 Mkr (423,2), vilket innebar en överskottsgrad på 66 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. För ytterligare information gällande fastighetskostnader, se sidan 11.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder avtalade under fjärde kvartalet om försäljningar av fastigheter för 113 Mkr till ett pris som översteg redovisat värde med 11 Mkr. Det här tillsammans med ett ökat antal avslut på fastighetsmarknaden indikerar att transaktionsmarknaden förbättrats under slutet av året. Vi bedömer att antalet transaktioner kommer att fortsätta att öka under hela 2010. Genom att antalet transaktioner har ökat under slutet av året så indikerar det också att köpare och säljare har en gemensam prisbild. Balder har, trots försäljningar på 11 procent över bokfört värde, låtit det genomsnittliga avkastningskravet vara oförändrat på 6,5 procent i den interna värderingen per 2009-12-31.

Balder har per 31 december genomfört en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Vid Balders interna värdering värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. 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. Balder följer löpande upp de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar vilket ger oss ytterligare vägledning.

För att säkerställa våra interna värderingar har Balder per 2009-12-31 låtit Newsec och CB Richard Ellis värdera 53 fastigheter med ett marknadsvärde om ca 3 300 Mkr motsvarande drygt 26 procent av det internt bedömda marknadsvärdet. Urvalet har gjorts med utgångspunkt att de skall representera vår samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori och teknisk standard. De externa värderingarnas marknadsvärde översteg Balders interna värdering med 21 Mkr motsvarande 0,65 procent.

Per 31 december 2009, efter Balders interna värdering, uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 12 622,7 Mkr (7 038,4), vilket innebär en orealiserad värdeförändring om -15,8 Mkr (-214,3). Balders totala fastighetsvärde uppgick till 12 669,1 Mkr (7 085,9), varav 46,4 Mkr (47,5) avser rörelsefastigheter som redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Centrala administrationskostnader

De centrala administrationskostnaderna uppgick under perioden till 31,8 Mkr (23,0), varav Din Bostad ingår med 5,9 Mkr (—).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder har tre intressebolag, Corem Property Group AB, vilket är noterat på Nasdaq OMX, som äger huvudsakligen industri-, lager- och logistikfastigheter, Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm samt Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion ägs tillsammans med GE Real Estate Sweden AB och Tulia ägs tillsammans med André Åkerlund AB. Båda bolagen ägs till 50 procent vardera.

Balder har under fjärde kvartalet sålt 1 995 200 aktier i Corem. Försäljningen, tillsammans med de två nyemissioner som har ägt rum under året, innebär att Balders ägarandel har minskat från 35,8 procent till 25,5 procent. Utspädningen tillsammans med resultatet från försäljningen av aktier påverkar Balders resultat med netto –1,9 Mkr, vilket ingår i andel i resultat från intressebolag per 31 december 2009.

Balders andelar i intressebolag redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar. Nedan följer en beskrivning av vad Balders resultat från andelar i intressebolag består av.

Resultat från intressebolag har påverkats av positiva realiserade värdeförändringar avseende räntederivat och aktier vilka till viss del motverkats av negativa realiserade värdeförändringar avseende fastigheter. Balders del av dessa realiserade värdeförändringar uppgick till 16,3 Mkr (–159,7), varav fastigheter svarar för –15,5 Mkr (–112,1), före skatt. Balders resultat från intressebolag efter skatt uppgick till 80,5 Mkr (–83,8). Balders del av förvaltningsresultat i intressebolag uppgick under perioden till 72,0 Mkr (59,1). Under året har Balder erhållit 9,9 Mkr (—) i utdelning från Corem. Utdelningen har reducerat andelens redovisade värde.

Finansnetto

Finansnettot uppgick till –310,3 Mkr (–598,0), varav –23,3 Mkr (–332,5) avser realiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Räntekostnaden motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,7 procent (4,9) inklusive effekt av upplåningen från Balders räntederivat. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 50,0 Mkr.

Skatt

Balder redovisar för 2009 en aktuell skattekostnad om 0,0 Mkr (1,5) och en uppskjuten skattekostnad om 56,4 Mkr (–95,1).

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har beräknats utifrån gällande skattesats om 26,3 procent. Aktuell skatt uppstår endast i undantagsfall för Balder på grund av möjligheterna att göra skattemässiga avskrivningar, skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna samt nyttjande av befintliga underskottsavdrag. För de få dotterbolag där skattemässiga koncernbidragsförutsättningar inte föreligger uppkommer aktuell skatt.

Förvärvet av Din Bostad har medfört att koncernens uppskjutna skattefordran har ökat med 262,2 Mkr beroende på värdet av skillnaden mellan Din Bostads skattemässiga underskott och de temporära skillnader som finns i Din Bostad koncernen.

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till cirka 2 275 Mkr (1 256) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka –639 Mkr (–488). Uppskjuten skattefordran beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 430 Mkr (202).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december 2009 uppgick till 176 personer (59), varav 55 kvinnor (20). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områdeskontor. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner har sitt säte i Göteborg.

Fjärde kvartalet 2009

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2009, dvs resultat exklusive värdeförändringar fastigheter, derivat och skatt, uppgick till 142,7 Mkr (56,2). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 14,6 Mkr (20,8). Hyresintäkterna uppgick till 315,0 Mkr (166,0) och fastighetskostnaderna till 127,2 Mkr (50,7), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 63 procent och ger ett driftöverskott för fjärde kvartalet på 187,9 Mkr (115,3). Överskottsgraden uppgick till 60 procent (69). Minskningen av överskottsgraden beror på fastighetsbeståndets förändring genom förvärvet av Din Bostad.

Fjärde kvartalets resultat efter skatt uppgick till 53,9 Mkr (–359,6). Den starka resultatförbättringen under fjärde kvartalet 2009 beror huvudsakligen på väsentligt mindre negativa värdeförändringar jämfört med samma period föregående år. Kostnader relaterade till integreringen av Din Bostad har under perioden uppgått till 8,1 Mkr, vilket har återförts mot den omstruktureringsreserv som ingick vid förvärvet av Din Bostad.

Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 10,3 Mkr (–), realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med –6,7 Mkr (–119,3) samt realiserade värdeförändringar avseende derivat med –19,5 Mkr (–276,3). Finansnettot inklusive värdeförändringar derivat uppgick till –102,2 Mkr (–340,6).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehar funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden januari–december till 51,0 Mkr (52,8), varav koncernin-ternerna tjänster utgjorde 49,0 Mkr (45,0).

Årets resultat efter skatt uppgick till –6,7 Mkr (–212,5). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med –25,9 Mkr (–332,5).

Moderbolagets likvida medel, inklusive outnyttjad checkkredit, uppgick per den 31 december till 147,8 Mkr (84,3) och fordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 896,1 Mkr (3 626,6). Investeringarna under 2009 uppgick till 0,0 Mkr (0,9).

Ökningen av finansiella anläggningstillgångar och eget kapital under året beror främst på förvärvet av Din Bostad och den apportemission som gjordes i samband med förvärvet. Förändringen av lång- och kortfristiga skulder beror främst på krediternas kvarstående löptid.

Utdelningsförslag

Styrelsen avser att föreslå årsstämman att ingen utdelning (–) lämnas för verksamhetsåret 2009.

Fondemission

Styrelsen avser att föreslå årsstämman en fondemission där en befintlig aktie ger tre nya aktier, 3:1.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2009 kommer att finnas tillgänglig på bolagets huvudkontor i Göteborg och på Balders hemsida, www.balder.se, från och med vecka 17 år 2010.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum måndagen den 10 maj i Elite Park Avenue Hotel i Göteborg.

Din Bostad affären

Balder konsoliderar Din Bostad från den 31 augusti, då 94,7 procent av aktieägarna hade accepterat erbjudandet. Vid december månads utgång uppgick minoritetens andel till 0,8 procent av aktierna. Balder har startat tvångsinlösenförfarandet för att på så sätt få in resterande aktier.

Konsolideringen av Din Bostad har gjorts enligt de redovisningsprinciper som gäller för rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande. Principen innebär att rörelseförvärv redovisas till historiska anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags koncernbalansräkningar och på så sätt uppkommer ingen goodwill. Metoden är att likställa med den så kallade poolningsmetoden.

För ytterligare information, se Delårsrapport januari–september 2009 eller Erbjudandehandling och övrig information på Balders hemsida.

Förvärvade tillgångar, skulder och eget kapital i Din Bostad 2009-08-31

Mkr

| Tillgångar | |
|---|--------------|
| Förvaltningsfastigheter | 5 662 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 6 |
| Uppskjuten skattefordran | 371 |
| Kortfristiga fordringar | 21 |
| Likvida medel | 116 |
| Summa tillgångar | 6 175 |
| Eget kapital och skulder | |
| Eget kapital | 1 316 |
| Långfristiga skulder | 3 658 |
| Kortfristiga skulder | 1 201 |
| Summa eget kapital och skulder | 6 175 |

Aktuell intjäningsförmåga

Balder redovisar aktuell intjäningsförmåga, vilket syftar till att ge ägare och andra intressenter en aktuell bild av hur Balders intjäningsförmåga ser ut.

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

Balders aktuella intjäningsförmåga framgår av tabell och baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för bedömd central administration. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter och räntebidrag. Den genomsnittliga räntan har beräknats utifrån de räntebärande skulderna och tillgångarna på balansdagen med tillägg/avdrag för derivatpositioner.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr

| | |
|---|------------|
| Hysesintäkter | 1 263 |
| Fastighetskostnader | –440 |
| Driftsöverskott | 823 |
| Central administration | –35 |
| Förvaltningsresultat från intressebolag | 58 |
| Rörelseresultat | 846 |
| Finansnetto | –343 |
| Förvaltningsresultat | 503 |
| Skatt ¹⁾ | –132 |
| Resultat efter skatt | 371 |

¹⁾ Bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, ej kassaflödespåverkande.

Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr

20,19

Balders fastighetsinnehav

Balder ägde per 31 december 419 fastigheter (122) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 260 000 kvm (553 000) till ett

värde om 12 669,1 Mkr (7 085,9), varav 46,4 Mkr (47,5) avser rörelsefastigheter. Balders totala hyresvärde per 31 december 2009 uppgick till 1 351 Mkr (707).

Balders fastighetsbestånd per 2009-12-31 ¹⁾

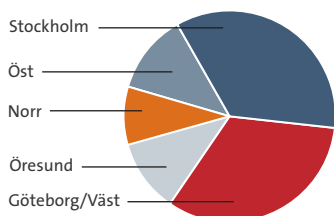
| | Antal fastigheter | Uthyrbar yta, kvm | Hyresvärde, Mkr | Hyresvärde, kr/kvm | Hyresintäkter, Mkr | Ekonomisk uthyrningsgrad, % | Redovisat värde, Mkr |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|----------------------|
| Fördelat per region | | | | | | | |
| Stockholm | 53 | 365 364 | 455 | 1 254 | 416 | 92 | 4 451 |
| Göteborg/Väst | 184 | 444 864 | 458 | 1 030 | 432 | 94 | 4 214 |
| Öresund | 26 | 85 504 | 127 | 1 480 | 124 | 98 | 1 404 |
| Norr | 86 | 159 881 | 138 | 864 | 129 | 93 | 1 115 |
| Öst | 70 | 204 576 | 172 | 843 | 162 | 94 | 1 486 |
| Totalt | 419 | 1 260 189 | 1 351 | 1 072 | 1 263 | 94 | 12 669 |
| Fördelat per fastighetskategori | | | | | | | |
| Bostäder | 297 | 726 838 | 652 | 897 | 627 | 96 | 5 872 |
| Kontor | 63 | 342 003 | 472 | 1 379 | 421 | 89 | 4 502 |
| Handel | 30 | 101 479 | 135 | 1 326 | 128 | 95 | 1 351 |
| Övrigt | 29 | 89 869 | 92 | 1 027 | 87 | 94 | 945 |
| Totalt | 419 | 1 260 189 | 1 351 | 1 072 | 1 263 | 94 | 12 669 |

¹⁾ Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

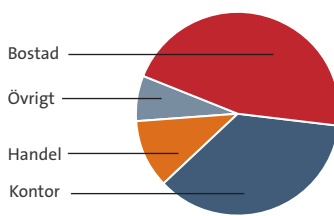
Vid en fördelning av redovisat värde per region uppgick Stockholm till 35 procent, Göteborg/Väst till 33 procent, Öresund till 11 procent, Norr till 9 procent och Öst till 12 procent. Av redovisat värde avser 46 procent bostäder, 36 procent kontorsfastigheter, 11 procent handelsfastigheter samt 7 procent övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

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.

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Investeringar

Under 2009 har totalt 5 732,1 Mkr (787,3) investerats, varav 5 678,6 Mkr (679,2) avser förvärv och 53,5 Mkr (108,1) avser investeringar i befintliga fastigheter. Av årets förvärv avser 5 662,0 Mkr Din Bostad. Av de totala investeringarna avser

1 382 Mkr Stockholm, 1 262 Mkr Göteborg/Väst, 424 Mkr Öresund, 1 185 Mkr Norr och 1 479 Mkr Öst.

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

| | 2009 | | 2008 | |
|---|-----------------|------------|----------------|------------|
| | Mkr | Antal | Mkr | Antal |
| Fastighetsbestånd 1 januari | 7 085,9 | 122 | 6 758,3 | 121 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 53,5 | — | 108,1 | — |
| Förvärv | 5 678,6 | 312 | 679,2 | 10 |
| Försäljningar | -135,9 | -15 | -244,4 | -9 |
| Avskrivningar på rörelsefastigheter | -1,1 | — | -1,1 | — |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -11,8 | — | -214,3 | — |
| Fastighetsbestånd 31 december | 12 669,1 | 419 | 7 085,9 | 122 |

Fastighetstransaktioner 2009

Förvärv

| Kvartal | Fastighetsbeteckning | Kommun/Företag | Fastighets-kategori | Uthyrbar yta, kvm |
|-------------------------|----------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Två | Surte 1:293 | Ale | Bostad | 780 |
| Två | Surte 1:294 | Ale | Bostad | 785 |
| Tre | 310 fastigheter | Din Bostad | Bostad | 739 618 |
| Totalt förvärvat | | | | 741 183 |

Avyttring

| Kvartal | Fastighetsbeteckning | Kommun | Fastighets-kategori | Uthyrbar yta, kvm |
|------------------------|------------------------|------------|---------------------|-------------------|
| Två | Skårdal 31:3 | Ale | Övrigt | 4 708 |
| Två | Jägmästaren 11 | Södertälje | Handel | 1 131 |
| Två | Klyvkilen 4 | Södertälje | Handel | 524 |
| Två | Golvläggaren 1 | Stockholm | Övrigt | 2 827 |
| Två | Foss 7:17 | Munkedal | Kontor | 1 240 |
| Två | Foss 7:41 | Munkedal | Handel | 533 |
| Fyra | Alen 4 | Söderhamn | Bostad | 7 366 |
| Fyra | Elefanten 4 | Söderhamn | Bostad | 539 |
| Fyra | Granen 3 | Söderhamn | Kontor | 3 813 |
| Fyra | Söderala Sunnanå 3:132 | Söderhamn | Bostad | 1 653 |
| Fyra | Vannsätter 29:19 | Söderhamn | Bostad | 1 392 |
| Fyra | Vannsätter 29:62 | Söderhamn | Bostad | 1 166 |
| Fyra | Östansjö 16:22 | Söderhamn | Bostad | 2 171 |
| Fyra | Ankan 14 | Tidaholm | Bostad | 248 |
| Fyra | Harnäs 11:325 | Älvkarleby | Bostad | 953 |
| Totalt avyttrat | | | | 30 264 |

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Small Cap. Under 2009 omsattes totalt cirka 2 600 000 aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 10 400 aktier per dag. Vid årets slut var Balders börskurs 75,00 kr (42,00), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 1 869 Mkr (661).

Aktiekapital

Med anledning av Fastighets AB Balders Offentliga erbjudande till aktieägarna i Din Bostad Sverige AB om att överlåta sina aktier i Din Bostad till Balder beslutades på en extra bolagsstämma den 14 juli 2009 att emittera upp till 9 250 000 aktier av serie B i Balder. Erbjudandet innebar att aktieägare i Din Bostad erbjöds en aktie i Balder för två aktier i Din Bostad. Förvärvet av Din Bostad har medfört att nyemissioner genom apport i Balder genomförts under augusti och september månad 2009. Det ökade antalet aktier och röster, som följd av apportemissionen, uppgick

till 9 171 502 B-aktier representerande 917 150 röster. Nyemissionsbeloppet uppgick netto till 613 Mkr.

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 25 391 142 kronor fördelat på 25 391 142 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 krona, varvid 1 871 572 av serie A och 23 519 570 av serie B. Av B-aktien är 476 600 återköpta per den 31 december 2009, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 24 914 542. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst. Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier.

Ägarstruktur

Antalet aktieägare uppgick per den 31 december 2009 till 3 026 (1 772). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 43,0 procent av kapitalet och 55,3 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 2009-12-31

| Ägare | A-aktier | B-aktier | Totalt antal aktier | Kapital, % | Röster, % |
|-------------------------------------|------------------|-------------------|---------------------|--------------|--------------|
| Erik Selin Fastigheter AB | 1 383 099 | 9 534 633 | 10 917 732 | 43,0 | 55,3 |
| Arvid Svensson Invest AB | 485 982 | 4 157 090 | 4 643 072 | 18,3 | 21,4 |
| Länsförsäkringar fondförvaltning AB | — | 1 892 811 | 1 892 811 | 7,5 | 4,5 |
| Andra AP-fonden | — | 1 446 462 | 1 446 462 | 5,7 | 3,4 |
| Locellus Invest AB | — | 1 222 000 | 1 222 000 | 4,8 | 2,9 |
| Swedbank Robur fonder | — | 865 694 | 865 694 | 3,4 | 2,1 |
| Magni Invest AB | — | 600 000 | 600 000 | 2,4 | 1,4 |
| Kjellberg, Göran | — | 268 000 | 268 000 | 1,1 | 0,6 |
| Rahi, Sharam med bolag | — | 266 837 | 266 837 | 1,1 | 0,6 |
| Livförsäkrings AB Skandia | 1 233 | 237 500 | 238 733 | 0,9 | 0,6 |
| Övriga | 1 258 | 2 551 943 | 2 553 201 | 9,9 | 6,1 |
| Totalt utestående aktier | 1 871 572 | 23 042 970 | 24 914 542 | 98,1 | 98,9 |
| Återköpta egna aktier | — | 476 600 | 476 600 | 1,9 | 1,1 |
| Totalt registrerade aktier | 1 871 572 | 23 519 570 | 25 391 142 | 100,0 | 100,0 |

Aktiekapitalets utveckling

| Dag | Månad | År | Händelse | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Totalt antal utestående aktier | Kvotvärde per aktie, kr | Förändring aktiekapital, kr | Totalt aktiekapital, kr |
|-----|-------|------|---|-------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 27 | juni | 2005 | Starttidpunkt | | 75 386 104 | 75 386 104 | 1,00 | | 75 386 104 |
| 18 | aug | 2005 | Apportemission | 2 000 002 | 77 386 106 | 77 386 106 | 1,00 | 2 000 002 | 77 386 106 |
| 18 | aug | 2005 | Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp | — | 77 386 106 | 77 386 106 | 0,01 | -76 612 245 | 773 861 |
| 18 | aug | 2005 | Apportemission | 1 287 731 380 | 1 365 117 486 | 1 365 117 486 | 0,01 | 12 877 314 | 13 651 175 |
| 18 | aug | 2005 | Kvittningsemision | 18 846 514 | 1 383 964 000 | 1 383 964 000 | 0,01 | 188 465 | 13 839 640 |
| 18 | aug | 2005 | Sammanslagning av nominellt belopp till 1 krona | -1 370 124 360 | 13 839 640 | 13 839 640 | 1,00 | | 13 839 640 |
| 11 | jan | 2006 | Apportemission | 1 000 000 | 14 839 640 | 14 839 640 | 1,00 | 1 000 000 | 14 839 640 |
| 16 | maj | 2006 | Apportemission | 1 380 000 | 16 219 640 | 16 219 640 | 1,00 | 1 380 000 | 16 219 640 |
| | | 2008 | Återköp egna aktier | -476 600 | 16 219 640 | 15 743 040 | 1,00 | | 16 219 640 |
| 31 | aug | 2009 | Apportemission | 9 171 502 | 25 391 142 | 24 914 542 | 1,00 | 9 171 502 | 25 391 142 |
| 31 | dec | 2009 | | — | 25 391 142 | 24 914 542 | 1,00 | — | 25 391 142 |

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 3 317,4 Mkr (1 854,0), motsvarande 133,15 kr per aktie (117,76). Soliditeten uppgick till 24,1 procent (23,3). Soliditeten exklusive räntederivat uppgick till 26,5 procent (26,6). Det egna kapitalet, exklusive årets resultat, har ökat med 1 217,8 Mkr beroende på apportemission och förvärv av Din Bostad, varav 604,4 Mkr avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 9 528 Mkr (5 515). Den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick per 31 december till 4,9 år (6,1). 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 december uppgick till 3,7 procent (4,9) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat som redovisas som räntebundet lån i tabellen nedan.

Räntebindningstiden uppgick per den 31 december till 2,2 år (0,5). Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta. Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningens finansnetto utan tillämpning av säkringsredovisning. Per 31 december 2009 hade Balder ränteswappar för 3 800 Mkr, vilka förfaller 2013 och 2018. Balder har dessutom en förlängningsbar swap och en stängningsbar swap om vardera 500 Mkr. Den senare redovisas utan duration och kostnaden ingår därmed i räntan inom ett år i tabellen nedan. Den förlängningsbara swappen löper till 2013 förutsatt att motparten inte väljer att utnyttja sin option att skjuta upp förfalldatum till 2018. Orealiserade värdeförändringar under året uppgick till -23,3 Mkr (-332,5).

Värdeförändringar från derivat i resultaträkningen uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Ränte- och låneförfallostruktur 2009-12-31

| År | Räntebindning | | | Kreditbindning | |
|--------------|---------------|-------------------|--------------|----------------|--------------|
| | Mkr | Ränta, % | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| Inom ett år | 4 031 | 1,5 ¹⁾ | 42,3 | 5 507 | 57,8 |
| 1-2 år | 692 | 6,0 | 7,3 | 2 764 | 29,0 |
| 2-3 år | 500 | 4,8 | 5,2 | 19 | 0,2 |
| 3-4 år | 3 805 | 5,4 | 39,9 | 259 | 2,7 |
| 4-5 år | — | — | — | — | — |
| > 5 år | 500 | 5,4 | 5,2 | 979 | 10,3 |
| Summa | 9 528 | 3,7 | 100,0 | 9 528 | 100,0 |

1) Inkluderar kostnad för stängningsbar swap.

Likviditet

Koncernens likvida medel och outnyttjad checkkredit uppgick per bokslutstillfället till 176,8 Mkr (85,1).

Händelser efter periodens utgång

Frånträde har skett av den fastighet som i koncernens rapport över finansiell ställning redovisas som förvaltningsfastigheter till försäljning.

Vår satsning på förnyelsebar energi har nu tagit sin början. Som ett första led i Balders satsning på förnyelsebar energi har Balder investerat i sex vindkraftverk. Totalt uppgår investeringen till 142 Mkr och den normala årsproduktionen till ca 23 000 000 kWh. Balders del av investeringen uppgår till 79 Mkr.

Två av verken är helägda och ligger i Falkenbergs kommun och övriga fyra verk ligger på Öland och ägs till hälften av Balder.

Balders avsikt är att dels förvärva ytterligare vindkraftverk som är i drift och som har en dokumenterad god produktionsnivå och dels investera i nybyggnation av vindkraftverk.

Övriga upplysningar

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2008 års årsredovisning, på sidorna 44–45 och i Din Bostads årsredovisning på sidorna 30–31. 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 sin finansiella rapportering i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer.

Övriga redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2008, men beaktanden har gjorts till de ändrade principer som råder från 1 januari 2009, vilka framgår enligt nedan.

Beträffande IFRS 8, avseende rörelsesegment, har en uppdatering skett i samband med förvärvet av Din Bostad vad gäller segmentsindelningen jämfört med 2008. Däremot är redovisat resultatmått för segment förändrat till att utgöra driftöverskott, vilket är den resultatrad som respektive segment, liksom koncernen, styrs på.

IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, vilket innebär att redovisade intäkter och kostnader presenteras i en enda räkning (rapport över totalt resultat) skilt från transaktioner med aktieägarna. Rapporten över förändring i eget kapital innehåller endast transaktioner med företagets aktieägare.

Ändringar i IAS 23, Lånekostnader, anger att aktivering måste ske av lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av tillgångar som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. Ändringen, tillämpas på räkenskapsåret 2009 och har inte medfört några väsentliga effekter då Balder endast i sällsynta fall uppför fastigheter i egen regi.

IAS 40, Pågående byggnationer av fastigheter för framtida användning som förvaltningsfastigheter klassificeras som förvaltningsfastighet och redovisas till verkligt värde. Tidigare redovisades sådana pågående byggnationer till anskaffningsvärde. I det fall verkligt värde på förvaltningsfastighet under uppförande inte kan mätas på ett tillförlitligt sätt, värderas fastigheten till anskaffningsvärde fram till den av följande tidpunkter som infaller först, nämligen den tidpunkt då byggnationen är avslutad och den tidpunkt då det verkliga värdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Principen har tillämpats framåttriktat från 1 januari 2009 i enlighet med övergångsreglerna. Jämförelsetalen för 2008 är således ej justerade.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Göteborg, 24 februari 2010

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr | 2009 okt–dec | 2008 okt–dec | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 315,0 | 166,0 | 854,0 | 632,6 |
| Driftskostnader | -24,9 | -10,5 | -61,2 | -42,3 |
| Mediakostnader | -56,7 | -20,3 | -114,3 | -76,4 |
| Underhåll | -14,4 | -6,4 | -32,9 | -27,1 |
| Tomträttsavgäld | -2,2 | -1,3 | -6,5 | -5,1 |
| Fastighetskostnader | -12,8 | -6,4 | -41,6 | -32,0 |
| Fastighetsadministration | -16,3 | -5,8 | -35,6 | -26,5 |
| Driftsöverskott | 187,9 | 115,3 | 562,0 | 423,2 |
| Värdeförändringar fastigheter, realiserade | 10,3 | — | 19,8 | 13,5 |
| Värdeförändringar fastigheter, orealiserade | -6,7 | -119,3 | -15,8 | -214,3 |
| Central administration | -12,0 | -7,7 | -31,8 | -23,0 |
| Övriga rörelseintäkter | 0,0 | 1,1 | 0,0 | 7,8 |
| Övriga rörelsekostnader | 0,0 | -1,0 | 0,0 | -6,6 |
| Andel i resultat från intressebolag | -1,1 | -98,8 | 80,5 | -83,8 |
| Rörelseresultat | 178,4 | -110,3 | 614,7 | 116,8 |
| Räntenetto | -47,7 | -72,5 | -186,7 | -286,8 |
| Derivat ¹⁾ | -54,5 | -268,1 | -123,6 | -311,3 |
| Resultat före skatt | 76,2 | -450,9 | 304,4 | -481,3 |
| Aktuell skatt | -0,3 | 1,1 | 0,0 | -1,5 |
| Uppskjuten skatt | -21,8 | 90,2 | -56,4 | 95,1 |
| Periodens/årets resultat | 54,1 | -359,6 | 248,0 | -387,7 |
| Övrigt totalresultat | | | | |
| Andel av övrigt totalresultat i intressebolag | -0,7 | 5,7 | -2,0 | 5,7 |
| Periodens/årets totalresultat | 53,4 | -353,9 | 246,0 | -382,0 |
| Periodens/årets resultat hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 53,9 | -359,6 | 247,7 | -387,7 |
| Minoritetsintresse | 0,2 | — | 0,3 | — |
| | 54,1 | -359,6 | 248,0 | -387,7 |
| Periodens/årets totalresultat hänförligt till | | | | |
| Moderbolagets aktieägare | 53,2 | -353,9 | 245,7 | -382,0 |
| Minoritetsintresse | 0,2 | — | 0,3 | — |
| | 53,4 | -353,9 | 246,0 | -382,0 |
| Förvaltningsresultat före skatt | 142,7 | 56,2 | 415,5 | 173,7 |
| Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr | 5,73 | 3,57 | 22,08 | 10,87 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr ^{2) 3)} | 2,16 | -22,84 | 13,16 | -24,25 |

1) Varav orealiserade värdeförändringar derivat -19,5 -276,3 -23,3 -332,5

2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden/året

3) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Koncernens rapport över finansiell ställning

| Mkr | 2009 31 dec | 2008 31 dec |
|--|-----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Förvaltningsfastigheter | 12 595,9 | 7 038,4 |
| Förvaltningsfastigheter till försäljning | 26,8 | — |
| Rörelsefastigheter | 46,4 | 47,5 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 18,3 | 3,7 |
| Andelar i intressebolag | 511,9 | 527,9 |
| Uppskjuten skattefordran | 430,3 | 202,0 |
| Kortfristiga fordringar | 146,7 | 125,7 |
| Likvida medel | 24,1 | 0,8 |
| Summa tillgångar | 13 800,4 | 7 945,9 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital ¹⁾ | 3 317,4 | 1 854,0 |
| Minoritetsintresse | 5,4 | — |
| Långfristiga skulder ^{2) 3)} | 4 087,3 | 3 505,4 |
| Derivat | 425,5 | 326,7 |
| Kortfristiga skulder ^{2) 3)} | 5 964,8 | 2 259,8 |
| Summa eget kapital och skulder | 13 800,4 | 7 945,9 |
| 1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare | | |
| 2) Varav räntebärande skulder | 9 528,3 | 5 514,7 |
| 3) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter | 9 269,0 | 5 118,3 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Mkr | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingående eget kapital | 1 854,0 | 2 285,5 |
| Utdelning | — | –16,2 |
| Återköp egna aktier | — | –33,5 |
| Förvärv av Din Bostad Sverige AB ¹⁾ | 604,4 | — |
| Emission ²⁾ | 613,4 | — |
| Årets totalresultat | 245,7 | –382,0 |
| Utgående eget kapital | 3 317,4 | 1 854,0 |
| 1) Avser den substansrabatt som förelåg vid förvärvstillfället | | |
| 2) Emissionskostnader ingår med 8,0 Mkr | | |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Mkr | 2009 okt–dec | 2008 okt–dec | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Driftsöverskott | 187,9 | 115,3 | 562,0 | 423,2 |
| Övriga rörelseintäkter och kostnader | 0,5 | 0,2 | 0,9 | 1,2 |
| Centrala administrationskostnader | -15,9 | -7,7 | -36,0 | -23,0 |
| Återläggning av avskrivningar | 1,4 | 0,8 | 3,6 | 3,2 |
| Justeringspost | -0,2 | 0,0 | -8,2 | — |
| Betalt finansnetto | -83,7 | -65,9 | -293,0 | -275,9 |
| Betald skatt | 0,2 | -0,8 | 0,2 | -1,2 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 90,2 | 41,9 | 229,5 | 127,5 |
| Förändring rörelsefordringar | -13,9 | -10,8 | -0,6 | -26,5 |
| Förändring rörelseskulder | -4,7 | 11,7 | -52,2 | -22,0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 71,6 | 42,8 | 176,7 | 78,9 |
| Förvärv av fastigheter | — | -53,8 | -16,6 | -679,2 |
| Förvärv av Din Bostad, likviditet | — | — | 116,2 | — |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -11,0 | -0,3 | -11,0 | -0,9 |
| Förvärv av uppskjuten skattefordran/skuld | — | 4,3 | — | -0,6 |
| Investering i befintliga fastigheter | -24,2 | -20,7 | -53,5 | -108,1 |
| Försäljning av fastigheter | 86,4 | — | 158,1 | 257,9 |
| Försäljning/utdelning aktier i intressebolag | 87,9 | — | 97,8 | -0,1 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 139,0 | -70,4 | 290,9 | -531,0 |
| Utdelning | — | 0,0 | — | -16,2 |
| Förvärv av egna aktier | — | -0,2 | — | -33,5 |
| Upptagna lån | — | 45,0 | 11,0 | 764,7 |
| Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter | -205,2 | -16,8 | -455,3 | -262,9 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -205,2 | 28,0 | -444,3 | 452,2 |
| Periodens/årets kassaflöde | 5,3 | 0,4 | 23,2 | 0,1 |
| Likvida medel vid periodens/årets början | 18,7 | 0,4 | 0,8 | 0,7 |
| Likvida medel vid periodens/årets slut | 24,1 | 0,8 | 24,1 | 0,8 |
| Outnyttjad checkkredit | 152,7 | 84,3 | 152,7 | 84,3 |

Segmentsinformation

| Mkr | 2009 okt–dec | 2008 okt–dec | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | | | | |
| Stockholm | 102,7 | 74,3 | 328,3 | 288,2 |
| Göteborg/Väst | 106,4 | 69,0 | 328,5 | 263,5 |
| Öresund | 30,6 | 22,6 | 96,8 | 80,8 |
| Norr | 34,9 | — | 46,5 | — |
| Öst | 40,4 | — | 54,0 | — |
| Totalt | 315,0 | 166,0 | 854,0 | 632,6 |
| Driftsöverskott | | | | |
| Stockholm | 62,6 | 50,6 | 221,9 | 190,4 |
| Göteborg/Väst | 64,1 | 48,8 | 213,9 | 174,9 |
| Öresund | 21,4 | 16,0 | 72,0 | 58,0 |
| Norr | 16,5 | — | 22,6 | — |
| Öst | 23,3 | — | 31,6 | — |
| Totalt | 187,9 | 115,3 | 562,0 | 423,2 |

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 562,0 Mkr (423,2) och resultat före skatt 304,4 Mkr (–481,3) består av värdeförändringar fastigheter 4,0 Mkr (–200,8), centraladministration, övriga intäkter och kostnader –31,8 Mkr (–21,8), andel i resultat från intressebolag 80,5 Mkr (–83,8), räntenetto –186,7 Mkr (–286,8) samt derivat –123,6 Mkr (–311,3).

Se redovisningsprinciper IFRS 8, sid 10.

Redovisat värde förvaltningsfastigheter 2009-12-31

Förvärvet av Din Bostad har inneburit följande förändring av redovisat värde avseende koncernens förvaltningsfastigheter.

| Mkr | Balder | Din Bostad | Totalt |
|---------------|--------------|--------------|---------------|
| Stockholm | 3 085 | 1 366 | 4 451 |
| Göteborg/Väst | 3 012 | 1 201 | 4 214 |
| Öresund | 1 004 | 400 | 1 404 |
| Norr | — | 1 115 | 1 115 |
| Öst | — | 1 486 | 1 486 |
| Totalt | 7 101 | 5 568 | 12 669 |

Nyckeltal

| Mkr | 2009 okt–dec | 2008 okt–dec | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Aktierelaterade¹⁾ | | | | |
| Genomsnittligt antal aktier, tusental | 24 915 | 15 745 | 18 817 | 15 985 |
| Resultat efter skatt, kr | 2,16 | -22,84 | 13,16 | -24,25 |
| Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr | 3,17 | 1,59 | 14,06 | 7,57 |
| Förvaltningsresultat före skatt, kr | 5,73 | 3,57 | 22,08 | 10,87 |
| Driftsöverskott, kr | 7,54 | 7,32 | 29,87 | 26,47 |
| Utestående antal aktier, tusental | 24 915 | 15 743 | 24 915 | 15 743 |
| Fastigheter verkligt värde, kr | 509 | 450 | 509 | 450 |
| Eget kapital, kr | 133,15 | 117,76 | 133,15 | 117,76 |
| Börskurs per bokslutsdagen, kr | 75,00 | 42,00 | 75,00 | 42,00 |

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer

Fastighetsrelaterade

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|--------|--------|
| Hyresvärde helår, kr/kvm | | | 1 072 | 1 298 |
| Hyresintäkter helår, kr/kvm | | | 1 002 | 1 218 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | | | 94 | 94 |
| Överskottsgrad, % | | | 66 | 67 |
| Verkligt värde, kr/kvm | | | 10 053 | 12 805 |
| Antal fastigheter | | | 419 | 122 |
| Uthyrningsbar yta, tkvm | | | 1 260 | 553 |

Finansiella

| | | | | |
|--------------------------------------|--|--|-------|-------|
| Avkastning eget kapital, % | | | 9,6 | -18,7 |
| Avkastning totalt kapital, % | | | 4,5 | -2,8 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | | | 3,2 | 1,6 |
| Soliditet, % | | | 24,1 | 23,3 |
| Soliditet exklusive räntederivat, % | | | 26,5 | 26,6 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | | | 2,9 | 3,0 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | | | 73,2 | 72,2 |
| Förvaltningsresultat före skatt, Mkr | | | 415,5 | 173,7 |

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

| Mkr | 2009 okt–dec | 2008 okt–dec | 2009 jan–dec | 2008 jan–dec |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning | 13,7 | 12,2 | 51,0 | 52,8 |
| Administrationskostnader | -11,6 | -14,7 | -50,1 | -57,0 |
| Rörelseresultat | 2,1 | -2,5 | 0,9 | -4,2 |
| Resultat från finansiella poster | | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 47,0 | 81,5 | 227,8 | 275,3 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -29,1 | -72,1 | -134,9 | -239,0 |
| Derivat ¹⁾ | -32,7 | -262,0 | -105,2 | -311,3 |
| Resultat före skatt | -12,7 | -255,2 | -11,4 | -279,3 |
| Uppskjuten skatt | 5,1 | 60,3 | 4,7 | 66,8 |
| Periodens/årets resultat | -7,6 | -194,9 | -6,7 | -212,5 |
| 1) Varav orealiserade värdeförändringar derivat | -18,7 | -276,3 | -25,9 | -332,5 |

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

| Mkr | 2009 31 dec | 2008 31 dec |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Tillgångar | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 2,2 | 3,7 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 5 351,8 | 4 693,4 |
| Kortfristiga fordringar | 1 693,4 | 1 773,3 |
| Kassa och bank | 17,8 | 0,0 |
| Summa tillgångar | 7 065,2 | 6 470,4 |
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | 2 586,4 | 1 978,9 |
| Långfristiga skulder | 1 142,7 | 1 943,2 |
| Derivat | 221,7 | 326,7 |
| Kortfristiga skulder | 3 114,4 | 2 221,6 |
| Summa eget kapital och skulder | 7 065,2 | 6 470,4 |

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har värdena omräknats till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten med undantag för värdeförändringar.

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad fastigheter, %

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

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat före skatt med återläggning av räntenetto, värdeförändringar, derivatkostnader samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till räntenettet.

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

Soliditet exklusive räntederivat, %

Eget kapital inklusive minoritet i förhållande till balansomslutningen, exklusive räntederivat efter skatt, vid periodens slut.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

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 såväl direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt, som indirekta fastighetskostnader i form av uthyrnings- och fastighetsadministration.

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

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.

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

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 24 februari 2010.

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 2009 | 24 feb 2010 |
| Årsredovisning | april 2010 |
| Årsstämma | 10 maj 2010 |
| Delårsrapport januari-mars 2010 | 10 maj 2010 |
| Delårsrapport januari-juni 2010 | 18 aug 2010 |
| Delårsrapport januari-september 2010 | 4 nov 2010 |

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

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

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

Öst Skolgatan 2 · 553 16 Jönköping · Tel 036-30 36 60 · Fax 036-30 29 09
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

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49