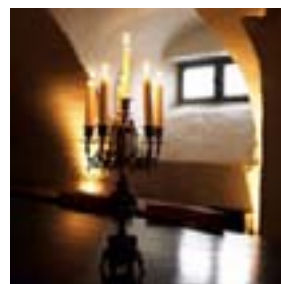
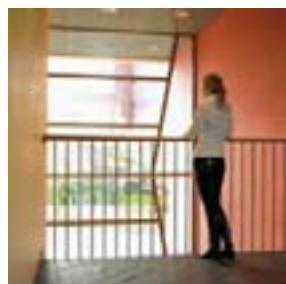
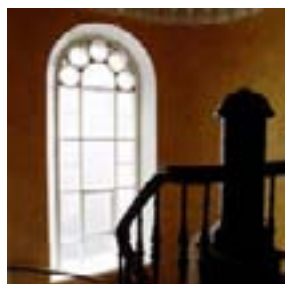


Inbjudan till teckning av preferensaktier i
Fastighets AB Balder (publ)



INFORMATION TILL INVESTERARNA

De siffror som redovisas i detta Prospekt har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis alltid tabeller exakt. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges.

Finansiell information i detta Prospekt har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, i den omfattning som framgår av respektive årsredovisning 2008–2010 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 31 mars 2011. Övrig finansiell information som rör Balder i detta Prospekt, och som inte utgör en del av den information som har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, härrör från Balders interna redovisnings- och rapporteringssystem och har inte reviderats och/eller granskats av revisorerna om så inte uttryckligen anges.

Emissionen riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Emissionen riktar sig inte heller i övrigt till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Prospektet, anmälningssedlarna eller andra till Emissionen hänförliga handlingar får inte distribueras i något land där distributionen eller Emissionen kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Prospektet till något land där Emissionen förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om förvärv av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Emissionen har inte registrerats och kommer inte att registreras enligt den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933 eller några andra delstatliga värdepapperslagar i USA, och preferensaktierna erbjuds endast till vissa icke-amerikanska personer i transaktioner utanför USA i förlitande på Regulation S i den vid var tid gällande United States Securities Act från 1933.

Emissionen och detta Prospekt regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Emissionen eller detta Prospekt ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument. Sådant godkännande och sådan registrering innebär inte någon garanti från Finansinspektionen att sakuppgifterna i Prospektet är korrekta eller fullständiga.

FRAMTIDSINRIKTAD INFORMATION

Detta Prospekt innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktad information är alla uttalanden i detta Prospekt som inte hänför sig till historiska fakta och händelser samt sådana uttalanden som är hänförliga till framtiden och som exempelvis innehåller uttryck som "anser", "uppskattar", "förväntar", "väntar", "antar", "förutser", "avser", "kan", "vill", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera information som framtidsinriktad. Detta gäller särskilt uttalanden i detta Prospekt som avser framtida finansiella resultat, planer och förväntningar på Balders verksamhet och ledning, framtida tillväxt och lönsamhet och allmän ekonomisk och regulatorisk omgivning samt andra omständigheter som påverkar Balder.

Framtidsinriktade uttalanden är baserade på nuvarande uppskattningar och antaganden, vilka har gjorts i enlighet med vad Bolaget känner till. Sådana framtidsinriktade uttalanden är föremål för risker, osäkerheter andra faktorer som kan medföra att de faktiska resultaten, inklusive Balders kassaflöde, finansiella ställning och resultat, kan komma att avvika väsentligt från de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena, eller medföra att de förväntningar som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena inte infrias eller visar sig vara mindre fördelaktiga jämfört med de resultat som uttryckligen eller indirekt ligger till grund för, eller beskrivs i, uttalandena.

Balder är exponerat för ett flertal risker och osäkerheter som också kan medföra att ett framtidsinriktat uttalande blir felaktigt eller en uppskattning eller beräkning inkorrekt. Potentiella investerare ska därför inte utan vidare förlita sig på den framtidsinriktade informationen häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa följande avsnitt i detta Prospekt: *Sammanfattning, Riskfaktorer, Verksamhet, Marknadsöversikt och Operationell och finansiell översikt*, vilka inkluderar en mer detaljerad beskrivning av faktorer som kan ha en inverkan på Balders verksamhet och den marknad där Balder bedriver verksamhet. Varken Bolaget eller Carnegie kan lämna några garantier såvitt avser den framtida riktigheten i de uttalanden som görs häri eller såvitt avser det faktiska inträffandet av förutsedda utvecklingar.

I ljuset av dessa risker, osäkerheter och antaganden är det möjligt att framtida händelser som nämns i detta Prospekt inte kommer att inträffa. Dessutom kan framtidsinriktade uttalanden och prognoser som härrör från externa parter undersökningar visa sig vara felaktiga. Faktiska resultat, prestationer eller händelser kan avvika väsentligt från de i sådana uttalanden, exempelvis till följd av: förändringar i allmänna ekonomiska förhållanden, i synnerhet de ekonomiska förhållandena på Balders geografiska marknader, förändringar på den marknad på vilken Balders verksamhet bedrivs, förändringar som påverkar räntenivåer, förändringar i konkurrensnivåer, regulatoriska förändringar, inträffandet av olyckor, miljöskador eller förändringar i möjligheten att uppta finansiering.

Efter dagen för detta Prospekt tar varken Bolaget eller Carnegie något ansvar för att uppdatera något framtidsinriktat uttalande eller att anpassa dessa uttalanden till faktiska händelser eller utvecklingar, med undantag för vad som följer av lag.

BRANSCH- OCH MARKNADSFÖRSTÄLLNING

Detta Prospekt innehåller information från tredje part i form av bransch- och marknadsinformation samt statistik och beräkningar hämtade från branschrapporter och -studier, marknadsundersökningar, offentligt tillgänglig information samt kommersiella publikationer. Viss information om marknadsandelar och andra uttalanden i detta Prospekt avseende den bransch inom vilken Balders verksamhet bedrivs samt Bolagets ställning i förhållande till dess konkurrenter är inte baserad på publicerad statistik eller information från oberoende tredje part. Sådan information och sådana uttalanden återspeglar snarare Bolagets bästa uppskattningar med utgångspunkt i information som erhållits från bransch- och affärsorganisationer och andra kontakter inom den bransch där Bolaget konkurrerar samt information som har publicerats av dess konkurrenter. Bolaget anser att sådan information är användbar för investerarens förståelse av den bransch i vilken Bolaget är verksam och Bolagets ställning inom branschen. Bolaget har emellertid inte tillgång till de fakta och antaganden som ligger bakom siffrorna, marknadsinformationen och annan information som hämtats från offentligt tillgängliga källor. Bolaget har inte heller gjort några oberoende verifieringar av den information om marknaden som har tillhandahållits genom tredje part, branschen eller allmänna publikationer. Även om Bolaget är av uppfattningen att dess interna analyser är tillförlitliga, har dessa inte verifierats av någon oberoende källa och Bolaget kan inte garantera deras riktighet.

I detta Prospekt gör Balder vissa uttalanden om sin marknadsposition. Balder anser att dessa uttalanden är sanningsenliga och baserade på marknadsinformation och branschstatistik rörande Bolagets och vissa av dess konkurrenters marknadsposition.

Varken Bolaget eller Carnegie tar något ansvar för riktigheten i någon marknadsandels- eller branschinformation i detta Prospekt. Bolaget bekräftar att den information som tillhandahållits av tredje part har återgetts korrekt. Såvitt Bolaget känner till, och har haft möjlighet att säkerställa genom information som har publicerats av sådan tredje part, har inte några fakta utelämnats som skulle kunna innebära att den återgivna informationen är felaktig eller vilseledande.



Emissionen i sammandrag

Antal aktier i Emissionen

Högst 3 000 000 nyemitterade preferensaktier kan tecknas i Emissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen är 250 kronor per preferensaktie.

Viktiga datum

Anmälningsperiod i det Institutionella erbjudandet	27 maj – 30 maj 2011
Anmälningsperiod i Erbjudandet till allmänheten	27 maj – 7 juni 2011
Offentliggörande av slutgiltigt resultat avseende aktieteckningen	omkring 31 maj respektive 8 juni 2011
Likviddag	13 juni 2011
Notering på NASDAQ OMX Stockholm	omkring 20 juni 2011

Övrigt

ISIN-kod för preferensaktierna	SE0003949973
ISIN-kod för BTA	SE0003949981
Kortnamn för preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm	BALD PREF

Finansiell kalender

Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2011	26 augusti 2011
Delårsrapport för perioden 1 januari – 30 september 2011	8 november 2011

Innehåll

- 2 Sammanfattning
- 7 Riskfaktorer
- 13 Inbjudan till teckning av preferensaktier
- 14 Bakgrund och motiv
- 15 Balders preferensaktier i korthet
- 16 Villkor och anvisningar
- 19 Verksamhet
- 22 Marknadsöversikt
- 37 Balders fastighetsbestånd
- 50 Finansiell information i sammandrag
- 54 Operationell och finansiell översikt
- 59 Kapitalstruktur och annan finansiell information
- 61 Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden
- 64 Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer
- 67 Bolagsstyrning
- 71 Bolagsordning
- 74 Legala frågor och övrig information
- 78 Fastighetsförteckning
- 85 Balders delårsrapport för perioden januari–mars 2011
- 106 Skattefrågor i Sverige
- 108 Adresser

Definitioner

Prospekt Detta prospekt som avser erbjudande till teckning av preferensaktier i Fastighets AB Balder (publ), med organisationsnummer 556525-6905

Balder eller Bolaget Fastighets AB Balder (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag), Koncernen eller ett dotterbolag i Koncernen, beroende på sammanhang

Koncernen Fastighets AB Balder (publ) med dotterbolag **Mkr eller Mdkr** Med "Mkr" avses miljoner svenska kronor och med "Mdkr" avses miljarder svenska kronor

Emissionen eller Erbjudandet Inbjudan till teckning av preferensaktier enligt detta Prospekt

NASDAQ OMX Stockholm NASDAQ OMX Stockholm AB

Carnegie Carnegie Investment Bank AB (publ)

Euroclear Euroclear Sweden AB

kvm eller tkvm Med "kvm" avses kvadratmeter och med "tkvm" avses tusen kvadratmeter

Sammanfattning

Denna sammanfattning gör inte anspråk på att vara fullständig utan skall ses som en introduktion till, och ett sammandrag av, informationen i Prospektet. Sammanfattningen innehåller inte all information som en investerare bör överväga innan han eller hon fattar ett beslut om att investera i preferensaktier i Balder och varje beslut som baserar sig på detta Prospekt skall därför grunda sig på en bedömning av innehållet i Prospektet i dess helhet och således inte endast på denna sammanfattning. Potentiella investerare uppmärksammas på att en person får göras ansvarig för uppgifter som ingår eller saknas i sammanfattningen, eller en översättning av den, endast om sammanfattningen eller översättningen är vilseledande eller felaktig i förhållande till andra delar av Prospektet. En investerare som väcker talan vid domstol med anledning av uppgifterna i Prospektet kan bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet. Styrelsen för Balder är ansvarig för informationen i Prospektet.

Nyemissionen i korthet

Balders verksamhet är bland annat inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden och som ett led i detta utvärderar Bolaget fortsatt flera investeringsmöjligheter. För att tillvarata uppkomna möjligheter utan att öka Balders finansiella risk bedömer styrelsen att det är lämpligt att Bolagets egna kapital förstärks.

Med stöd av årsstämmans bemyndigande av den 6 maj 2011 har styrelsen för Balder beslutat att, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, bjuda in såväl institutionella investerare som allmänheten i Sverige till teckning av högst 3,0 miljoner preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per preferensaktie. Teckning av preferensaktier skall avseende det Institutionella erbjudandet ske under perioden 27–30 maj 2011 samt avseende Erbjudandet till allmänheten ske under perioden 27 maj till 7 juni 2011. Under förutsättning att Emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen Balder totalt 750 Mkr, före emissionskostnader. Av Emissionen är totalt 2,6 miljoner preferensaktier avsedda för institutionell teckning och 0,4 miljoner preferensaktier avsedda för Balders aktieägare och allmänheten i Sverige. Vid god efterfrågan kan styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande, utöka Erbjudandet, dock totalt motsvarande högst 4,0 miljoner preferensaktier. Vid full teckning av

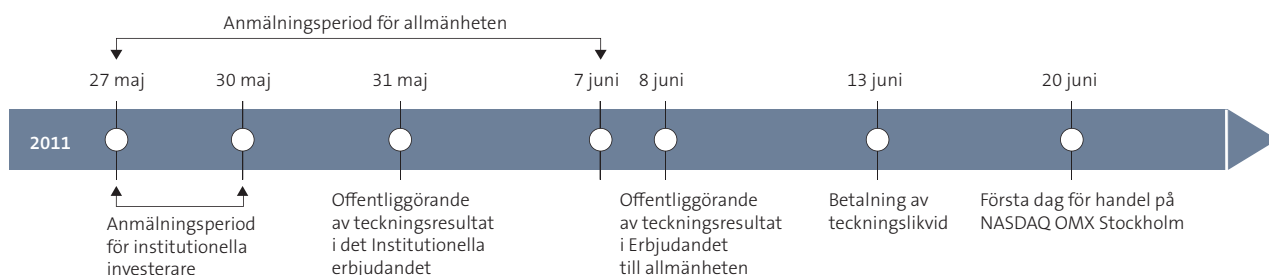
3,0 miljoner preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att ökas till cirka 165,4¹⁾ miljoner aktier, vilket motsvarar en utspädning om 1,8 procent av kapitalet och 1,1 procent av rösterna. Om Emissionen utökas till högst 4,0 miljoner preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att ökas till högst cirka 166,4¹⁾ miljoner aktier vilket motsvarar en utspädning om högst 2,4 procent av kapitalet och högst 1,5 procent av rösterna.

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet vid en efterfrågan understigande 2,0 miljoner preferensaktier, förutsatt att inte styrelsen – i samråd med Carnegie – bedömer att ett lägre antal nya preferensaktier ändå är tillräckligt för att nå en ändamålsenlig handel, varvid bland annat antal tecknare och fördelning av preferensaktier bland tecknarna kommer att beaktas.

Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 31 maj 2011 avseende det Institutionella erbjudandet och omkring den 8 juni 2011 avseende Erbjudandet till allmänheten.

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap med beräknad första handelsdag den 20 juni 2011.

Viktiga datum



1) Med hänsyn tagen till den fondemission (1:2) som beslutats och registrerats med avstämningsdag 27 maj 2011 varigenom antalet aktier ökar med 50 procent.

Balders preferensaktier i korthet

Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelningar är årligen den 10 januari, 10 april, 10 juli samt 10 oktober, med avstämningsdag för första utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie den 8 juli 2011. Preferensaktierna utges till en emissionskurs om 250,00 kronor per preferensaktie, vilket innebär en årlig kontant direktavkastning om 8,0 procent (8,3 procent effektiv årsavkastning).

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i bolagsordningen) per preferensaktie. Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av Balder till ett belopp om 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.

I det fall bolagsstämma i Balder beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal skall den del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket ska

räknas upp med en årlig räntesats om 14 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.

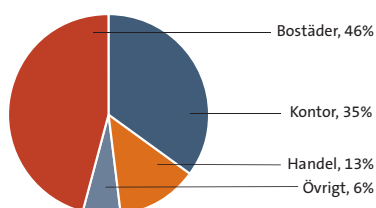
Balder i korthet

Balder är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balder bildades i Sverige den 15 juni 1995 och registrerades den 7 december 1995. Balder har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan augusti 2005.

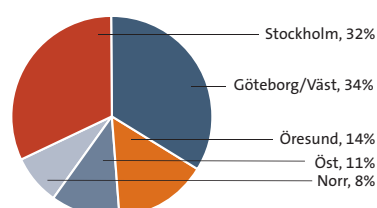
Fastighetsbestånd¹⁾

Balders fastighetsbestånd utgörs av kommersiella hyresfastigheter och bostadshyresfastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Det helägda fastighetsbeståndets bokförda värde uppgick per 31 mars 2011 till 15 253 Mkr. Det redovisade värdet utgörs främst av bostadshyresfastigheter, 46 procent, och kontors- och handelsfastigheter, 48 procent. Av det redovisade värdet var 32 procent av fastighetsbeståndet beläget i region Stockholm och 34 procent beläget i region Göteborg/Väst.

Bokfört värde per fastighetskategori



Bokfört värde per region



Fastighetsbeståndet omfattade per 31 mars 2011 totalt 429 fastigheter med en uthyrbar yta om 1 354 tkvm och det totala hyresvärdet uppgick till 1 502 Mkr och de kontrakterade hyres-

intäkterna på årsbasis till 1 405 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

	Bokfört värde, Mkr	Andel av bokfört värde, %		Hyresintäkter, Mkr	Uthyrningsgrad, %
		Kommersiellt	Bostäder		
Stockholm	4 932	66	34	433	92
Göteborg/Väst	5 207	69	31	479	94
Öresund	2 267	60	40	199	94
Öst	1 608	2	98	162	94
Norr	1 240	4	96	132	95
Totalt Balder	15 253	54	46	1 405	94

Intressebolag

Balder hade per 31 mars 2011, justerat för de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB och som från den 19 april 2011 ägs till 50 procent vardera av Balder och Peab Fastighetsutveckling Sverige AB, tre fastighetsägande intresse-

bolag: Akroterion Fastighets AB som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm och Byggabo Fastighets AB som äger 25 handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresund.

1) Samtliga siffror under rubriken *Fastighetsbestånd* redovisas exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB under februari 2011 genom det då helägda dotterbolaget Byggabo Fastighets AB. Från den 19 april 2011 ägs Byggabo Fastighets AB till 50 procent vardera av Balder och Peab Fastighetsutveckling Sverige AB.

Marknadsöversikt

Tillväxten i Sverige uppgick till 5,5 procent 2010. Återhämtningen bedöms fortsätta 2011–2012 och andelen sysselsatta i relation till den arbetsföra befolkningen bedöms stiga mot den högsta nivån på 20 år.¹⁾ Den starka konjunkturen verkar positivt på den svenska fastighetsmarknaden genom en förbättrad hyresmarknad och genom ett allmänt ökat investeringsintresse. På den totala svenska fastighetsmarknaden, räknat efter yta, finns cirka 453 miljoner kvm bostäder och lokaler, varav bostäder utgör cirka 165 miljoner kvm och lokaler utgör cirka 287 miljoner kvm. Det totala svenska fastighetsbeståndets värde är cirka 4 000 Mdkr.²⁾ Omsättningen på transaktionsmarknaden för fastigheter under 2010 uppgick till 98 Mdkr.³⁾

Den positiva utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt under inledningen av 2011. Det är dock fortfarande en relativt stor omsättningspridning mellan olika fastighetskategorier och intresset för exempelvis industrifastigheter är generellt lägre. Avkastningsnivåerna rörde sig på vissa

delmarknader nedåt under 2010. Nedjusteringarna ses tydligast i storstadsområdena. En stark konjunkturutveckling bidrar till en fortsatt ökad investeringsaptit, vilket skapar förutsättningar för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav. Till följd av en ökad efterfrågan kommer sannolikt hyresnivåerna justeras upp under 2011. Den ökade efterfrågan väntas medföra sjunkande vakanser under 2011.⁴⁾

Balder bedriver sin verksamhet och innehar fastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Totalt bor cirka 4,8 miljoner invånare i dessa regioner (exklusive den danska delen av Öresundsregionen) vilket motsvarar cirka 51 procent av Sveriges befolkning.

Hyresmarknaderna för kommersiella fastigheter i dessa regioner uppvisar generellt stabila till stigande hyresnivåer i framförallt de centralare delarna av de tre storstadsregionerna med stabila till avtagande vakansnivåer. Hyresmarknaden för bostadshyresfastigheter i dessa regioner är generellt stabil i synnerhet i de områden där hyreslägenheter är en bristvara.⁴⁾

Finansiell information i sammandrag

Utdrag ur resultaträkningar	jan–mar 2011	jan–mar 2010	jan–dec 2010	jan–dec 2009	jan–dec 2008
Hyresintäkter	377	318	1 333	854	633
Fastighetskostnader	–151	–141	–454	–261	–182
Driftsöverskott	226	177	880	593	450
Rörelseresultat	350	493	1 983	615	117
Räntenetto	–116	–67	–377	–287	–265
Värdförändringar derivat, orealiserade	123	–33	148	–23	–333
Resultat före skatt	357	393	1 754	304	–481
Aktuell skatt	0	0	–3	0	–2
Uppskjuten skatt	–91	–81	–413	–56	95
Periodens resultat	266	312	1 338	248	–388
Utdrag ur balansräkningar	31 mar 2011	31 mar 2010	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008
Förvaltningsfastigheter	16 821	12 891	14 389	12 596	7 038
Övriga tillgångar	769	1 112	676	12 204	908
Summa tillgångar	17 590	14 003	15 065	13 800	7 946
Eget kapital, inklusive minoritetsandel	5 201	3 635	4 658	3 323	1 854
Långfristiga räntebärande skulder	11 106	9 221	9 141	9 147	5 462
Derivat	154	458	277	426	327
Långfristiga icke räntebärande skulder	190	122	69	133	–
Kortfristiga räntebärande skulder	422	133	490	381	69
Kortfristiga icke räntebärande skulder	517	433	430	392	234
Summa eget kapital och skulder	17 590	14 003	15 065	13 800	7 946
Utdrag ur kassaflödesanalyser	jan–mar 2011	jan–mar 2010	jan–dec 2010	jan–dec 2009	jan–dec 2008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78	84	400	230	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156	107	356	177	79
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 403	45	–442	291	–531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 237	–172	109	–444	452
Periodens kassaflöde	–10	–20	24	23	0
Likvida medel vid periodens början	48	24	24	1	1
Likvida medel vid periodens slut	38	4	48	24	1

1) Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget mars 2011.

2) Byggstatistik. Den svenska investerarmarknaden 2010/2011.

3) Newsec property outlook, spring 2011.

4) NAI Swefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Kapitalstruktur

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Av de totala skulderna per 31 mars 2011 om 12 389 Mkr var 11 528 Mkr räntebärande skulder, varav 11 185 Mkr räntebärande skulder avseende fastigheter. De icke räntebärande skulderna om totalt 630 Mkr bestod av leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Eget kapital och skulder per 31 mars 2011

Mkr	31 mars 2011
Summa skulder med förfall inom 12 månader	3 259
mot säkerhet	2 742
mot borgen	0
blancokrediter	517
Summa skulder med förfall senare än efter 12 månader	8 899
mot säkerhet	8 786
mot borgen	0
blancokrediter	113
Summa eget kapital	5 197
aktiekapital	108
övrigt tillskjutet kapital	1 578
reserver	0
balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	3 511

Den genomsnittliga kreditbindningstiden per 31 mars 2011 uppgick till 5,5 år och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick till 2,1 år. Andelen lån med förfall under den kommande tolv månadersperioden uppgick vid samma tidpunkt till 22,9 procent. Balder har tecknat derivatavtal för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Riskfaktorer

En investering i preferensaktier är förenad med risk. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Balder och som potentiella investerare bör överväga. Det finns risker beträffande förhållanden som har anknytning till Balder och förhållanden som saknar direkt anknytning till Balder, men som påverkar branschen där Balder är verksam. Riskfaktorer, vilka samtliga kan ge negativa effekter på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat är uppdelade i risker relaterade till Balders verksamhet respektive finansiella risker. För en potentiell investerare bör även risker relaterade till Erbjudandet och en investering i preferensaktier övervägas.

Riskfaktorer relaterade till Balders verksamhet är, utan inbördes rangordning, bland annat faktorer såsom att förändringar i makroekonomiska faktorer kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer; utbud och efterfrågan avseende fastigheter kan utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader; hyresgäster kan välja att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal när de löpt ut eller inte betala avtalade hyror i tid; ökade driftskostnader kan eventuellt inte kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda och

omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader; Balder kan inte ensamt kontrollera sina intressebolag; värdet på Balders fastigheter kan förändras; fastighetstransaktioner kan leda till bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem; bristfälliga operationella rutiner, kontroller och administrativa system kan leda till förluster; Balder kan tvingas anpassa sig till en ny konkurrensituation; den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador och föroreningar; fastighetsverksamhet är beroende av myndighetsbeslut; lagar och regler och tillämpningen av lagar och regler kan ändras; fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan; skatter och bidrag kan ändras; Balder kan bli föremål för omprövning av tidigare års taxeringsbeslut; Balder kan bli inblandat i tvister; samt att Balders verksamhet är beroende av nyckelpersoner.

Riskfaktorer relaterade till finansiella risker är, utan inbördes rangordning, bland annat faktorer såsom att marknadsräntor kan öka; värdet på finansiella derivatinstrument kan ändras; motparter kan komma att inte uppfylla sina finansiella åtaganden; refinansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökande kostnader; Balder har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal; Balder är beroende av att ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden; samt att underskottsavdrag kan visa sig inte kunna utnyttjas.

Erbjudandet och en investering i preferensaktier är också förenad med riskfaktorer såsom att Emissionen kan komma att inte genomföras; preferensaktierna kan komma att inte noteras eller avnoteras i framtiden; likviditeten i preferensaktien kan vara låg; utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras; samt att Balder har aktieägare med betydande inflytande.

För en utförligare redogörelse över de risker som har betydelse för Balders verksamhet eller en investering i Balders preferensaktier hänvisas till avsnittet *Riskfaktorer*. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Styrelsen består av Christina Rogestam (ordförande), Erik Selin, Sten Dunér, Fredrik Svensson och Anders Wennergren.

Ledande befattningshavare

Ledande befattningshavare är Erik Selin (verkställande direktör), Magnus Björndal (ekonomidirektör), Petra Wing Engström (personalchef och administrativ chef), Marcus Hansson (finanschef), Benny Ivarsson (fastighetschef) och Sharam Rahi (vice verkställande direktör).

Revisor

Bolagets revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Bengt Kron.

Rådgivare

Finansiell rådgivare och kontoförande institut är Carnegie Investment Bank AB (publ).

Juridisk rådgivare är Linklaters Advokatbyrå AB.

Största aktieägare och transaktioner med närstående parter

Största ägare i Balder är Erik Selin Fastigheter AB, Länsförsäkringar fondförvaltning AB och Arvid Svensson Invest AB, som tillsammans äger 62,6 procent av kapitalet och 76,9 procent av rösterna. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar cirka 40,3 procent av kapitalet och cirka 53,2 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar cirka 10,1 procent av kapitalet och cirka 16,2 procent av rösterna i Bolaget. Erik Selin Fastigheter AB hyr kontorslokaler av Balder. Hyresavtalet innehåller marknadsmässiga villkor. Balder har även sålt förvaltningstjänster till Erik Selin Fastigheter AB och till intressebolagen Akroterion Fastighets AB och Tulia AB till marknadsmässiga villkor. Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med Erik Selin som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr årligen kommer att utbetalas till Erik Selin från 55 till 65 års ålder. Framtida betalningar begränsas enligt avtal av pensionsstiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2011

Balder köpte, genom dotterbolaget Balder Fjorton AB, namnändrat till Byggabo Fastighets AB, i februari 2011 en fastighetsportfölj bestående av 25 handelsfastigheter från Catena AB. Den 19 april 2011 sålde Balder 50 procent av aktierna i det namnändrade Balder Fjorton AB till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och bildade härigenom ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Peab Fastighetsutveckling Sverige AB:s förvärv grundar sig på samma fastighetsvärde som gällde vid Balders förvärv från Catena AB. Under april har också en bostadshyresfastighet sålts till en bostadsrättsförening. Härutöver träffade Balder avtal den 9 maj 2011 om att förvärva fastigheten Katthavet 8 i Stockholm stad som inrymmer det anrika nöjespalatset Berns. Fastigheten kommer att tillträdas i slutet av juni 2011. Efter den 31 mars 2011 har Balder fått förlängning beviljad av banklån med förfall inom 12 månader från den 31 mars 2011 om cirka 2,3 Mdr samt erhållit bindande kreditlöften om ytterligare totalt cirka 500 Mkr.

Riskfaktorer

En investering i aktier är förenad med risk. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Balder. Det finns risker beträffande förhållanden som har anknytning till Balder och förhållanden som saknar direkt anknytning till Balder, men som påverkar branschen där Balder är verksam.

Nedan lämnas en kortfattad och översiktlig redogörelse för vissa riskfaktorer som Balders styrelse har bedömt kan komma att ha betydelse för Balder eller för en investering i Balders preferensaktie. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen är inte heltäckande. Det innebär att det kan finnas ytterligare risker som i större eller mindre utsträckning kan ha betydelse för Balders verksamhet. Sådana risker kan leda till att priset på Balders preferensaktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering. Investeringar i Balders preferensaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Balder, dess konkurrenter och omvärld samt generell information om fastighetsbranschen och fastighetsbolag.

Utöver nedan angivna riskfaktorer och andra förekommande risker bör läsaren också noggrant beakta övrig information i Prospektet.

Risker relaterade till Balders verksamhet

Förändringar i makroekonomiska faktorer kan leda till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom den allmänna konjunkturutvecklingen, tillväxten, sysselsättningen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt, befolkningsstruktur, inflationen och räntenivåerna. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer för framförallt kommersiella lokaler.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Balders enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Balders resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Balders kostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Ett flertal av Balders hyresavtal är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga är helt eller delvis inflationsjusterade. Om Balders kostnader ökar mer än vad Balder kompenseras för genom sådan indexering skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders resultat. Det kan inte garanteras att Balder alltid kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

Högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter kan utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig mellan olika geografiska marknader och kan komma att utvecklas på olika sätt inom olika geografiska marknader. Balder har en väldiversifierad fastighetsportfölj med fastigheter på olika geografiska marknader. Det kan inte garanteras att efterfrågan inte sjunker på de flesta eller samtliga geografiska marknader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Hyresgäster kan välja att inte förnya eller förlänga sina hyresavtal när de har löpt ut eller inte betala avtalade hyror i tid

Risken för högre vakansgrader och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler stora, enskilda hyresgäster ett fastighetsbolag har. Balders tio största hyresgäster svarade för 9,1 procent av Balders kontrakterade hyresintäkter per 31 mars 2011 på årsbasis, varav den största hyresgästen, via åtta olika hyresavtal, svarade för 1,2 procent. Det kan inte garanteras att Balders större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut eller att det går att hitta nya hyresgäster och att dessa hyresgäster kommer att betala motsvarande hyra för de ytor som kan komma att tomställas, vilket skulle kunna leda till högre vakansgrader och minskade hyresintäkter.

Balder är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyresavtal har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår risken för att hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter.

Om hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, inte betalar avtalade hyror i tid eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Ökade driftskostnader kan eventuellt inte kompenseras fullt ut i hyresavtal och oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i eller omförhandling av hyresavtal skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard leder till underhållsutgifter. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder kan inte ensamt kontrollera sina intressebolag

Balder har vid datumet för Prospektet tre intressebolag, Akroterion Fastighets AB, Tulia AB och Byggabo Fastighets AB. I Koncernen redovisas andelarna i intressebolagen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen.

Balders intressebolag äger inklusive Byggabo Fastighets AB, 36 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde om 3 356 Mkr den 31 mars 2011. Balders andel av fastigheternas redovisade värde uppgår till 1 678 Mkr och totalt bokfört värde för andelar i och fordringar på intressebolag, inklusive Byggabo Fastighets AB uppgår till 515 Mkr.

Akroterion Fastighets AB ägs till 50 procent vardera av GE Real Estate (Sweden) AB och Balder. Tulia AB ägs till 50 procent vardera av André Åkerlund AB och Balder. Byggabo Fastighets AB ägs till 50 procent vardera av Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och Balder. Balder kontrollerar således inte ensamt dessa intressebolag och kan därmed inte ensamt råda över investeringar i eller avyttringar av fastigheter i intressebolagen, eller bestämma strategisk och operativ inriktning. Om intressebolagen utvecklas på ett för Balder negativt sätt kan det inte garanteras att Balder kommer kunna vidta de åtgärder som Balder finner mest gynnsamma, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på Balders fastigheter kan förändras

Balders förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträk-

ningen. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet samt säkerställer denna interna värdering genom att låta ett externt värderingsinstitut genomföra en värdering av delar av fastighetsbeståndet med vilken den interna värderingen jämförs. En värdering av hela fastighetsbeståndet har dock genomförts av ett externt värderingsinstitut med värdetidpunkt den 31 mars 2011.

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom vakansgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkylräntor som härleds ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Balders orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter uppgick under 2010 till 1 027 Mkr. Värdeförändringarna på förvaltningsfastigheterna under 2010 förklaras till cirka 44 procent av lägre avkastningskrav och till 56 procent av under 2010 förbättrat driftöverskott. Under perioden januari till mars 2011 uppgick de orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter till 156 Mkr vilket är hänförligt till förbättrat driftöverskott främst beroende på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet. Balders genomsnittliga direktavkastningskrav i värderingen uppgick den 31 mars 2011 till 6,3 procent.

Såväl fastighetsspecifika försämringar såsom ökade vakansgrader och lägre hyresnivåer som marknadsspecifika försämringar såsom högre direktavkastningskrav och kalkylräntor kan leda till negativa realiserade och orealiserade värdeförändringar vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetstransaktioner kan leda till bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem

Balders affärsidé är att skapa värden genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Alla investeringar är dock förenade med osäkerhet, såsom bortfall av hyresgäster, kostnader för miljösanering och tekniska problem, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Bristfälliga operationella rutiner, kontroller och administrativa system kan leda till förluster

Balder kan åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är en god grund för att minska de operationella riskerna. Balder arbetar löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll. Det kan dock inte garanteras att Balders rutiner, kontroller och administrativa system inte brister, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder kan tvingas anpassa sig till en ny konkurrenssituation

Balder verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Balders framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av

Balders förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Balder kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador och föroreningar

Den tekniska driften av fastigheter kan påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister, skador (exempelvis genom brand eller annan naturkraft) och föroreningar. Genom att investera i fastigheter med god teknisk standard, antingen nybyggda eller nyligen renoverade byggnader, kan den tekniska risken minskas. Det kan dock inte garanteras att betydande oförutsedda kostnader inte kan uppstå, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsverksamhet är beroende av myndighetsbeslut

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel fastighetsskatt och reglering av hyressättningen för bostäder.

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Negativa konsekvenser av ett förändrat uttag av fastighetsskatt lindras något av att hyresavtalen medger att hyresgästen bär viss del av fastighetsskatten. Om fastighetsskattesatsen ökar skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, både begränsar Balders risker och påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard. Om Balder inte kan kompensera ökade kostnader för bostäder med ökade hyresnivåer skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Även andra förändringar av statens och kommunernas reglering avseende ägande, drift och uthyrning av fastigheter skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Lagar och regler och tillämpningen av lagar och regler kan ändras

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar och regler som är tillämpliga på Balders verksamhet eller dess kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta

efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Balder för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Balder har inte gjort någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet men bedömer att befintlig eller tidigare verksamhet på fastigheterna inte föranleder några miljörisiker som skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders finansiella ställning och resultat. Vid förvärv av fastigheter där risk för miljöföroreningar bedöms föreligga föregås förvärvet av miljöutredningar. Dessa utredningar kartlägger eventuell förekomst av miljöskadlig verksamhet som bedrivits på fastigheterna eller om fastigheterna innehåller miljörisiker. Om Balder skulle åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Skatter och bidrag kan ändras

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor samt bostads- och räntebidrag, kan påverka förutsättningarna för Balders verksamhet. Betydande skillnader finns i de politiska partiernas syn på pålagornas och bidragens storlek och förekomst. Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar sker i de statliga och kommunala systemen som påverkar fastighetsägandet. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att Balders framtida skattesituation förändras negativt. Det kan heller inte uteslutas att skattemyndigheterna inte kommer att godkänna vissa eller samtliga av Balder yrkade underskottsavdrag, se *Underskottsavdrag kan visa sig inte kunna utnyttjas* nedan. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder kan bli föremål för omprövning av tidigare års taxeringsbeslut

I samband med Koncernens bildande genom samgåendet med Enlight AB företogs vissa för tiden vanliga transaktioner som bland annat involverade så kallade underprisöverlåtelser till kommanditbolag ägda av utländskt bolag. Skatteverket har vid taxeringsrevision av bolag i Koncernen inte funnit anledning att ifrågasätta här aktuella transaktioner för Koncernbolagens del. Noteras skall att Koncernbolag i de aktuella transaktionerna agerat på köparsidan, medan i de transaktioner av liknande karaktär som ifrågasatts av Skatteverket har det varit säljarsidan som blivit föremål för omprövning. Det kan emellertid inte helt uteslutas att Skatteverket kan komma att göra en ny bedömning av de aktuella transaktionerna. Resultatet av en sådan förändrad bedömning skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder kan bli inblandat i tvister

Balder är inte och har inte sedan Enlight AB ändrade verksamhetsinriktning och Balder bildades varit part i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller har haft betydande effekter på Balders verksamhet, finansiella ställning eller resultat. Balders styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det kan däremot inte uteslutas att Balder kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Resultatet av en sådan tvist skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balders verksamhet är beroende av nyckelpersoner

Balders fortsatta framgång är till stor del beroende av ett antal erfarna medarbetare med specifik kompetens. Dessa nyckelpersoner återfinns såväl bland ledande befattningshavare som bland koncernens medarbetare i övrigt. Om Balder förlorar någon eller några av dessa personer skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Finansiella risker

Marknadsräntor kan öka

Balders verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnaderna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för räntebindning. Balders genomsnittliga räntenivå per 31 mars 2011 uppgick till 4,2 procent.

Marknadsräntor påverkas främst av den förväntade inflationstakten. De kortare räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta vilken utgör ett penningpolitiskt styrinstrument. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas öka, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på finansiella derivatinstrument kan ändras

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, huvudsakligen swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Balder har använt räntederivaten för att skydda sig mot högre räntenivåer. Om marknadsräntorna sjunker kommer marknadsvärdet på Balders räntederivat att minska, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Motparter kan komma att inte uppfylla sina finansiella åtaganden

Det kan inte garanteras att Balders motparter inom finansverksamheten kommer uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Balder. Sådana motparter finns bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal. Om Balders motparter inte uppfyller sina finansiella åtaganden gentemot Balder skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Refinansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökade kostnader

Balders räntebärande skulder uppgick den 31 mars 2011 till 11 528 Mkr, varav 2 635 Mkr motsvarande 22,9 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett år och 4 426 Mkr motsvarande 38,4 procent förfaller inom ett till två år.

Under finanskrisen var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en exempelvis minskning av likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Denna situation har förbättrats under det senaste året och Balder bedömer att risken att Balder inte kan refinansiera sig eller endast kan refinansiera sig till kraftigt ökade kostnader är lägre än före finanskrisen. Om Balder inte kan refinansiera sig eller endast kan refinansiera sig till kraftigt ökade kostnader skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal

Balders skulder utgjordes den 31 mars 2011 främst av upplåning från kreditinstitut om totalt 11 269 Mkr samt ett förlagslån om netto 259 Mkr. Upplåningen från kreditinstitut är fördelad på huvudsakligen fem olika kreditinstitut. Majoriteten av låneavtalen löper med finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda den 31 mars 2011.

Om Balder bryter mot ett eller flera finansiella åtaganden i ett låneavtal skulle det kunna leda till att lånet sägs upp till omedelbar betalning eller att kreditinstitutet tar säkerheter i anspråk, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder är beroende av att ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden

Balders betalningsåtaganden består huvudsakligen av driftskostnader såsom el, sophämtning, vatten och värme, avtalade underhållsutgifter och investeringar samt ränta på skulder. Den 31 mars 2011 uppgick Balders likvida medel, outnyttjad checkkredit och finansiella placeringar till 426 Mkr. Om Balder inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Underskottsavdrag kan visa sig inte kunna utnyttjas

Balder förfogar över skattemässiga underskottsavdrag vilka huvudsakligen härstammar från den verksamhet som bedrivits tidigare under Enlight och Din Bostad. Utnyttjande av dessa underskottsavdrag, tillsammans med möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt skattemässiga avdrag för vissa investeringar i fastigheterna, gör att aktuell skatt endast uppstår i begränsad omfattning.

Kvarvarande skattemässiga underskott uppgick den 31 december 2010 till 2 210 Mkr, av vilket 719 Mkr är spärrade för utnyttjande mot koncernbidrag under ett visst antal år, och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat uppgick till 2 157 Mkr. Balder bedömer att hela underskottet kan utnyttjas och kvittas mot framtida vinster.

Det pågår ständigt arbete med förändringar i lagstiftning och praxis gällande beskattning av företag och det kan inte garanteras att existerande eller framtida skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. En förändring av skattelagstiftning eller praxis som innebär exempelvis förändrad bolagsskattesats eller förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skatte-situation för Balder.

Därtill kan ägarförändringar innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja underskottsavdrag. Ett typiskt sådant fall är om en person – fysisk person eller företag – förvärvar mer än 50 procent av rösterna i bolaget. Samma begränsningar kan emellertid inträda om exempelvis en grupp fysiska personer, inklusive närstående och bolag, tillsammans förvärvar mer än 50 procent av bolaget under en femårsperiod om var och en förvärvar minst 5 procent i bolaget. Således kan även små ägarförändringar begränsa underskotten. Varken Balder eller dess huvudaktieägare kan garantera att det inte uppstår någon ägarförändring som begränsar möjligheten att utnyttja underskottsavdrag.

Om Balder inte skulle kunna utnyttja sina underskottsavdrag skulle skattesituationen för Balder förändras, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och investering i preferensaktier

Emissionen kan komma att inte genomföras

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet vid en efterfrågan understigande 2 000 000 preferensaktier, förutsatt att inte styrelsen – i samråd med Carnegie – bedömer att ett lägre antal nya preferensaktier ändå är tillräckligt för att nå en ändamålsenlig handel, varvid bland annat antal tecknare och fördelning av preferensaktier bland tecknarna kommer att beaktas.

Preferensaktierna kan komma att inte noteras eller avnoteras i framtiden

Balders B-aktie handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap och Balder har ansökt om upptagande till handel av Bolagets preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm. NASDAQ OMX Stockholm har ett regelverk innehållandes bland annat bestämmelser om att det skall finnas förutsättningar för tillräcklig tillgång och efterfrågan på en emittents aktier i syfte att uppnå en fungerande prisbildningsmekanism. Bestämmelserna innebär att ett tillräckligt antal av emittentens aktier skall finnas i allmän ägo och att en emittent skall ha ett tillräckligt antal aktieägare. Allmän ägo definieras som någon som direkt eller indirekt äger mindre än 10 procent av aktiekapitalet eller rösterna i emittenten. Om 25 procent av aktierna i en serie är i allmän ägo anses det första kravet vara uppfyllt och om emittenten har minst 500 aktieägare som vardera har aktier värda totalt cirka 1 000 euro anses det andra kravet vara uppfyllt. Det kan inte garanteras att dessa krav kommer att vara uppfyllda för preferensaktierna i samband med Emissionen eller i framtiden och det kan därför inte garanteras att preferensaktierna noteras på NASDAQ OMX Stockholm eller att sådan notering kan behållas.

Likviditeten i preferensaktien kan vara låg

Preferensaktien är ett nytt instrument som inte tidigare är noterat. Låg likviditet i preferensaktien kan medföra svårigheter att avyttra preferensaktien vid för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god. Det kan inte garanteras att preferensaktiens likviditet kommer att vara god.

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

Enligt Balders bolagsordning medför preferensaktierna förtur till utdelning för preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna, se *Bolagsordning*. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Balders framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Balders verksamhet negativt och det kan inte garanteras att Balder kommer kunna prestera resultat som möjliggör utdelning på preferensaktierna i framtiden. Vidare kan det inte heller garanteras att Balders bolagsstämma beslutar om utdelning på preferensaktierna.

Balder har aktieägare med betydande inflytande

Erik Selin Fastigheter AB ägde den 31 mars 2011 aktier i Balder motsvarande cirka 40,3 procent av kapitalet och cirka 53,2 procent av rösterna och kan därmed ha möjlighet att förhindra eller försena kontrollägarskifte i Balder, eller vidta andra åtgärder som kan strida mot Balders övriga aktieägares intressen.



Inbjudan till teckning av preferensaktier

Årsstämman i Balder bemyndigade den 6 maj 2011 styrelsen för Balder att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier mot kontant betalning med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Med stöd av årsstämmans bemyndigande har styrelsen för Balder den 25 maj 2011 beslutat att bjuda in såväl institutionella investerare som allmänheten i Sverige, inklusive Balders aktieägare, till teckning av högst 3 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per preferensaktie. Teckning av preferensaktier skall avseende det Institutionella erbjudandet ske under perioden 27–30 maj 2011 samt avseende Erbjudandet till allmänheten ske under perioden 27 maj 2011 till 7 juni 2011. Under förutsättning att Emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen Balder totalt 750 Mkr, före emissionskostnader¹⁾.

Av Emissionen är totalt 2 600 000 preferensaktier avsedda för institutionell teckning och 400 000 preferensaktier avsedda för Balders aktieägare och allmänheten i Sverige. Slutlig tilldelning kan komma att avvika från avsedd tilldelning.

Vid god efterfrågan kan styrelsen med stöd av årsstämmans bemyndigande, komma att utöka Erbjudandet, dock totalt motsvarande högst 4 000 000 preferensaktier, innebärande att Balder tillförs ytterligare 250 Mkr, det vill säga totalt högst 1 000 Mkr. Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet vid en efterfrågan understigande 2 000 000 preferensaktier, förutsatt att inte styrelsen – i samråd med Carnegie – bedömer att ett lägre antal nya preferensaktier ändå är tillräckligt för att nå en ändamålsenlig handel, varvid bland annat antal tecknare och fördelning av preferensaktier bland tecknarna kommer att beaktas.

Vid fullteckning av 3 000 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att utökas till 165 396 852²⁾ aktier och antalet röster ökar med 300 000 till 26 646 174²⁾, vilket motsvarar en utspädning om 1,8 procent av kapitalet och 1,1 procent av rösterna. I det fall Emissionen utökas till högst 4 000 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att utökas till högst 166 396 852²⁾ aktier och antalet röster ökar med högst 400 000 till högst 26 746 174²⁾, vilket motsvarar en utspädning om högst 2,4 procent av kapitalet och högst 1,5 procent av rösterna.

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier bli den 20 juni 2011.

Investerare inbjuds härmed att teckna preferensaktier i Balder i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Göteborg den 25 maj 2011

Fastighets AB Balder (publ)
Styrelsen

1) Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 20 Mkr.

2) Med hänsyn tagen till den fondemission (1:2) som beslutats och registrerats med avstämningsdag 27 maj 2011 varigenom antalet aktier ökar med 50 procent.

Bakgrund och motiv

Balder är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostads- hyresfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders fastighetsbestånd proforma per 31 mars 2011 omfattade totalt 429 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 354 tkvm och ett redovisat värde om 15 253 Mkr. Det redovisade värdet utgörs främst av bostadshyresfastigheter, 46 procent, och kontors- och handelsfastigheter, 48 procent. Av det redovisade värdet var 34 procent av fastighetsbeståndet beläget i region Göteborg/Väst och 32 procent beläget i Stockholm.

Transaktionsvolymerna för fastigheter på den svenska marknaden har återhämtat sig från de låga nivåer som uppvisades efter finanskrisen 2009. Tecken på en mer normaliserad marknad kan nu skönjas och under det senaste halvåret har ingen avmattning visats, snarare tvärtom har en ökad aktivitet på marknaden kunnat konstateras. Balder kunde under föregående kalenderår identifiera flera intressanta investeringsmöjligheter och förvärvade fastigheter samt träffade avtal om förvärv av fastigheter för totalt cirka 3 Mdkr, inklusive förvärvet från Catena AB och GE Capital Real Estate, på för Bolaget strategiskt riktiga orter. Därtill har fastigheter avyttrats för totalt drygt 300 Mkr under samma period. Balders strategi är att fortsätta förädlingen och renodlingen av fastighetsbeståndet – försäljning av fastigheter där Bolaget inte har någon lokal organisation samt utveckling och förvärv av fastigheter där en organisation och en god lokalkännedom finns. Balders verksamhet är bland annat inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden och i respektive region skall Bolaget uppnå en sådan position på respektive delmarknad att Balder blir en naturlig partner för såväl befintliga som potentiella kunder. Som ett led i detta utvärderar Bolaget fortsatt flera investeringsmöjligheter av vilka ett flertal har identifierats som intressanta komplement till Bolagets fastighetsbestånd. Fastighetsförvärv finansieras normalt med en viss andel lånat kapital och för att kunna tillvarata uppkomna investeringsmöjligheter utan att öka Balders finansiella risk bedömer styrelsen att det är lämpligt att Bolagets egna kapital förstärks.

Mot den bakgrunden har styrelsen beslutat att med stöd av årsstämmans bemyndigande från den 6 maj 2011 erbjuda såväl institutionella investerare som allmänheten i Sverige, inklusive Balders aktieägare, teckning av högst 3 000 000 preferensaktier till en teckningskurs om 250 kronor per preferensaktie. Under förutsättning att Emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen Balder totalt 750 Mkr, före emissionskostnader.

Genom Emissionen ges Balder goda förutsättningar att, med balanserad risk, genomföra såväl nya förvärv som hyresgäst Anpassningar och tillbyggnationer på befintliga fastigheter och härigenom öka Bolagets förvaltningsresultat och operativa kassaflöde. Avsikten är att finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet med en kombination av nya och befintliga kreditfaciliteter samt med emissionslikviden, varigenom styrelsen bedömer att Balder har goda möjligheter att genomföra nya investeringar utan att öka Balders finansiella risk.

Styrelsen för Fastighets AB Balder, bestående av styrelseordförande Christina Rogestam och styrelseledamöterna Sten Dunér, Erik Selin, Fredrik Svensson och Anders Wennergren, med säte i Göteborg, är ansvarig för informationen i Prospektet. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet, såvitt Balders styrelse vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd. I de fall information kommer från tredje man har informationen i fråga återgivits korrekt och såvitt Balders styrelse kan känna till och förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Göteborg den 25 maj 2011

Fastighets AB Balder (publ)

Styrelsen

Balders preferensaktier i korthet

Enligt Balders bolagsordning medför preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktierna (A- och B-aktier) till en årlig utdelning om 20,00 kronor per preferensaktie efter beslut av bolagsstämman i Balder. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5,00 kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för utbetalning av utdelningar är årligen den 10 januari, 10 april, 10 juli samt 10 oktober. För det fall att avstämningsdagen ej skulle vara en bankdag är avstämningsdagen närmast föregående bankdag. Utöver utdelningen medför inte preferensaktierna någon rätt till Bolagets vinst.

I händelse av likvidation medför preferensaktierna prioritet framför stamaktierna motsvarande ett belopp om 300 kronor med tillägg för eventuell inestående andel av utdelning per preferensaktie (Innestående Belopp såsom definierat i Balders bolagsordning). Efter beslut på bolagsstämma kan preferensaktierna lösas in på begäran av Balder till ett belopp om 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.

För fullständiga villkor, se *Bolagsordning*.



Villkor i sammandrag för Balders preferensaktier

Emissionskurs:	250,00 kronor per preferensaktie i Erbjudandet enligt detta Prospekt.
Utdelning:	20,00 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Nyemitterade preferensaktier enligt Erbjudandet erhåller rätt till utdelning med avstämningsdag för första utbetalning om 5,00 kronor per preferensaktie den 8 juli 2011.
Direktavkastning:	8,0 procent årlig kontant avkastning baserat på emissionskurs om 250,00 kronor per preferensaktie (8,3 procent effektiv årsavkastning).
Rösträtt:	Varje preferensaktie berättigar till en tiondels röst.
Utebliven utdelning:	I det fall bolagsstämma i Balder beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5,00 kronor per preferensaktie under ett kvartal skall del som understiger 5,00 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent till dess att full utdelning lämnats. Ingen utdelning får ske till stamaktieägarna innan preferensaktieägarna erhållit full utdelning inklusive Innestående Belopp.
Inlösen:	Kan ske på Bolagets begäran efter beslut på bolagsstämma till 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Likvidation:	Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 300 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.
Notering:	Ansökan om upptagande till handel har inlämnats till NASDAQ OMX Stockholm.
Övrigt:	Villkoren för preferensaktierna regleras av Balders bolagsordning. För att ändra de villkor som avser preferensaktierna krävs bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädna vid bolagsstämman samt att ägare till hälften av preferensaktierna och nio tiondelar av de vid bolagsstämman företrädna preferensaktierna samtycker till ändringen.

Avstämningsdagar för de närmast fyra kommande utbetalningarna av utdelning



Villkor och anvisningar

Erbjudandet

Erbjudandet om teckning av preferensaktier omfattar högst 3 000 000 preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("Erbjudandet till allmänheten") som avses omfatta 400 000 preferensaktier och ett institutionellt erbjudande (det "Institutionella erbjudandet") som avses omfatta 2 600 000 preferensaktier. Fördelning av preferensaktier mellan Erbjudandet till allmänheten och det Institutionella erbjudandet kan komma att avvika från den avsedda fördelningen. Vid god efterfrågan kan Erbjudandet komma att utökas till att omfatta högst 4 000 000 preferensaktier. Till institutionella investerare räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning av lägst 2 000 preferensaktier senast den 30 maj 2011 samt vilka har en affärsrelation med Carnegie. Till allmänheten räknas privatpersoner och juridiska personer som anmäler sig för teckning senast den 7 juni 2011.

Emissionskurs

Preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 250 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan om teckning

Det Institutionella erbjudandet

Anmälan om teckning av preferensaktier i Emissionen inom ramen för det Institutionella erbjudandet ska omfatta lägst 2 000 preferensaktier och ska tecknas i jämna poster om 100 preferensaktier. Anmälan om teckning ska ske till Carnegie under perioden 27–30 maj 2011 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 30 maj 2011. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga tecknings- och betalningstiden. Eventuell sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast den 30 maj 2011. Anmälan om teckning inom ramen för det Institutionella erbjudandet som vid tilldelning, vilken beräknas ske omkring den 31 maj 2011, inte har allokerats det fulla antalet anmälda preferensaktier, kommer att med kvarvarande, icke tilldelade preferensaktier automatiskt att ingå i Erbjudandet till allmänheten. Gällande tilldelningsprinciper för sådan automatisk anmälan, se *Tilldelning*.

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier i Emissionen inom ramen för Erbjudandet till allmänheten ska omfatta lägst 50 preferensaktier i jämna poster om 10 preferensaktier. Observera att om anmälan om teckning omfattar fler än 500 preferensaktier skall vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas teckningsanmälan. Carnegie förbehåller sig rätten att begära in vidimerad kopia på giltig ID-handling. Anmälan ska göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Carnegie eller Balder. Observera att anmälningar från befintliga aktieägare till Balder skall göras på den särskilt upprättade anmälningssedel. Anmälningar ska lämnas in under perioden 27 maj – 7 juni 2011 till:

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Transaction Support
103 38 Stockholm

Anmälan måste vara Carnegie tillhanda senast klockan 17.00 den 7 juni 2011. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga tecknings- eller betalningstiden. Eventuell sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast den 7 juni 2011.

Anmälan är bindande. Endast en anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den senast mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. De som anmäler sig för teckning av preferensaktier i Emissionen måste ha ett svenskt vp-konto eller en depå hos en svensk bank eller annan förvaltare till vilken leverans av preferensaktier kan ske. Personer som saknar vp-konto eller depå måste öppna ett vp-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid.

Observera att anmälningssedeln måste vara Carnegie tillhanda senast den 7 juni 2011 klockan 17.00. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Carnegie tillhanda till dess.

Anmälningssedlar och Prospektet kan erhållas från Carnegie Investment Bank AB (besöksadress: Regeringsgatan 56, 103 38 Stockholm; telefon: 08-588 694 86) eller hos något av Carnegies kontor i Sverige, eller från, www.carnegie.se eller www.balder.se.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier till och inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Balder i samråd med Carnegie, varvid målet är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktierna bland allmänheten för att möjliggöra en regelbunden och likvid handel med Balders preferensaktier på NASDAQ OMX Stockholm.

Det Institutionella erbjudandet

Anmälningar från institutionella investerare som bedöms bli långsiktiga ägare i Balder, anmälningar från institutionella investerare som tidigt inkommit med anmälan om teckning samt anmälningar från institutionella investerare som är kunder till Carnegie kan särskilt komma att beaktas. Någon garanti för tilldelning till enskild institutionell investerare lämnas inte. Anmälan om teckning inom ramen för det Institutionella erbjudandet som vid tilldelning inte har allokerats det fulla antalet anmälda preferensaktier kommer att med kvarvarande, icke tilldelade preferensaktier ("Icke tilldelade preferensaktier i det Institutionella erbjudandet") automatiskt att ingå i Erbjudandet till allmänheten, se nedan.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal preferensaktier än anmälan avser eller genom slumpmässigt urval. Anmälningar från befintliga aktieägare i Balder med hänsyn tagen till det antal aktier de äger, anställda i Balder, icke tilldelade preferensaktier i det Institutionella erbjudandet samt från kunder till Carnegie kan komma att särskilt beaktas.

Betalda tecknade preferensaktier

Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade preferensaktier, kommer tecknare som erhållit tilldelning och erlagt betalning enligt nedan att få betalda tecknade preferensaktier ("BTA") bokförda på sitt vp-konto eller sin depå. De nytecknade preferensaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga preferensaktier som emitterats genom Emissionen har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till preferensaktier.

Besked om tilldelning och betalning

Det Institutionella erbjudandet

Institutionella investerare beräknas erhålla besked om tilldelning omkring den 31 maj 2011 genom utsänd avräkningsnota. Tilldelade preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktion på avräkningsnotan, dock senast den 13 juni 2011.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelning förväntas ske omkring den 8 juni 2011. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning i Emissionen. De som inte tilldelats preferensaktier erhåller ingen avräkningsnota eller annat meddelande.

Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas av

Carnegie från och med klockan 09.00 den 8 juni 2011 på telefonnummer 08-588 694 86. För att få besked om tilldelning måste följande anges: namn, personnummer/organisationsnummer samt vp-konto eller depånummer hos bank eller annat värdepappersinstitut.

Tecknade och tilldelade preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 13 juni 2011.

Bristande och felaktig betalning

Om full betalning inte erläggs i tid kan preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas till inbetalaren efter den 13 juni 2011. Återbetalning av felaktigt inbetalt belopp kommer att ske till det avkastningskonto som är kopplat till inbetalarens VP-konto. Om avkastningskontot saknas eller om avkastningskontot är ett plusgirokonto, sker utbetalning i form av en utbetalningsavi eller en check.

Erhållande av preferensaktier

Balder är anslutet till Euroclears kontobaserade värdepapperssystem, varför inga fysiska aktiebrev utfärdas. Sedan betalning för tilldelade preferensaktier erlagts och registrerats hos Carnegie levereras BTA genom bokföring till tecknarens vp-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare.

Som bekräftelse på bokföringen utsänds en vp-avi från Euroclear som visar att BTA finns tillgängliga på tecknarens vp-konto. De som på anmälningssedeln angivit depå hos bank eller annan förvaltare får BTA bokförda på denna depå och avisering sker i dessa fall i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Preferensaktierna är registrerade som BTA intill dess Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådan registrering beräknas ske omkring den 15 juni 2011. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till preferensaktier på tecknarens vp-konto respektive depå hos bank eller annan förvaltare. Detta beräknas ske omkring den 20 juni 2011. Vp-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Bolagets preferensaktier som infaller efter det att Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Första avstämningsdag för sådan utdelning är den 8 juli 2011. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet *Skattefrågor i Sverige*. För ytterligare information, se avsnittet *Balders preferensaktier i korthet* samt *Bolagsordning*.

Villkor för Emissionens fullföljande

Styrelsen kommer inte att fullfölja Erbjudandet vid en efterfrågan understigande 2 000 000 preferensaktier, förutsatt att inte styrelsen – i samråd med Carnegie – bedömer att ett lägre antal nya preferensaktier ändå är tillräckligt för att nå en ändamålsenlig handel, varvid bland annat antal tecknare och fördelning av preferensaktier bland tecknarna kommer att beaktas.

Offentliggörande av utfallet av Emissionen

Utfallet av Emissionen beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 31 maj 2011 avseende det Institutionella erbjudandet och omkring den 8 juni 2011 avseende Erbjudandet till allmänheten. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Emissionen kommer att finnas tillgängliga på Balders hemsida, www.balder.se.

Notering av preferensaktierna

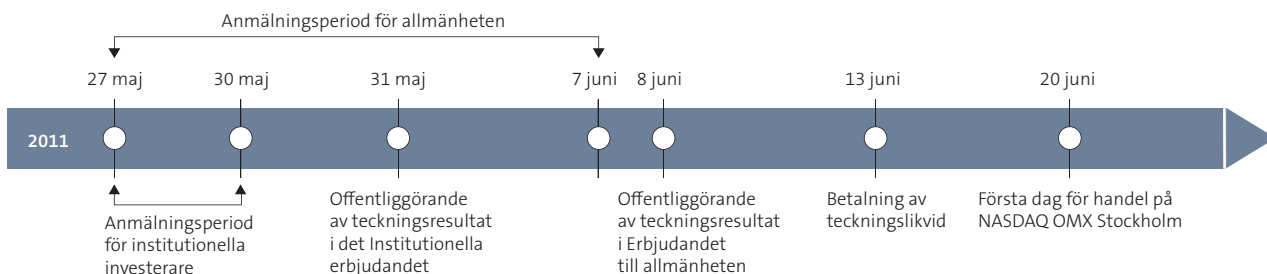
Balders befintliga aktier av serie B handlas på NASDAQ OMX Stockholm Mid Cap. Styrelsen för Balder har ansökt om upptagande till handel även av Bolagets preferensaktier. Under förutsättning att NASDAQ OMX Stockholm godkänner Bolagets ansökan beräknas första dag för handel avseende Bolagets preferensaktier bli den 20 juni 2011. De nyemitterade preferensaktierna beräknas bli föremål för handel från omkring den 20 juni 2011.

Prospekt och anmälningsedlar

En pappersversion av Prospektet kan erhållas från Balder och Carnegie. Prospektet kan också nedladdas i elektroniskt format via Internet från Finansinspektionens, (www.fi.se), Balders (www.balder.se) och Carnegies (www.carnegie.se) respektive hemsidor. Anmälningsedlar kan erhållas från Balder eller Carnegie.

Övrig information

Carnegie är så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring Emissionen. Detta innebär inte i sig att den som tecknar preferensaktier i Emissionen betraktas som kund hos Carnegie. Vid teckning av Emissionen betraktas deltagaren endast som kund om Carnegie har lämnat råd till tecknaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående Erbjudandet. Att tecknaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på teckningen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande teckningen. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med teckningen.



Verksamhet

Historik

2005

Fastighets AB Balder är bildat ur börsnoterade Enlight AB (publ) ("Enlight") 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 Enlightaktier.

Den verksamhet som Enlight tidigare bedrivit, test och säkring av kunskap med stöd av IT, överläts till en av Enlight helägd underkoncern. Efter beslut på en extra bolagsstämma den 18 augusti 2005 överfördes aktierna i moderbolaget till denna underkoncern, Enlight International AB, till de tidigare ägarna i Enlight. Samma extra bolagsstämma beslutade också att förvärva Malmogia Storstad AB genom en apportemission. Härigenom fick de tidigare ägarna till Malmogia Storstad AB motsvarande 93 procent av aktierna i Enlight. Enlight blev ägare till 32 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2 Mdkr och med ett koncernmässigt eget kapital om 590 Mkr vid samma tidpunkt. Enlight AB (publ) namnändrades till Fastighets AB Balder (publ). I samband med den extra bolagsstämman kompletterades Balders styrelse med ett antal nya ledamöter och den nya affärsidén och strategin syftande till att utveckla och expandera fastighetsbeståndet antogs.

Under 2005 förvärvade Balder ytterligare 21 fastigheter och hade per årets utgång ett fastighetsbestånd om 53 fastigheter med ett bokfört värde om 2,7 Mdkr.

2006

Under 2006 åternoterades Balder på NASDAQ OMX Stockholm och organisationen byggdes upp med regionkontor i Stockholm, Göteborg och Malmö. Under 2006 förvärvades 75 fastigheter och per 31 december 2006 ägde Balder 128 fastigheter med ett bokfört värde om 7,0 Mdkr.

2007

Under 2007 renodlade Balder fastighetsbeståndet genom försäljning av 29 industri- och lagerfastigheter till Corem

Property Group AB med likvid i form av nyemitterade aktier i Corem Property Group AB. Per 31 december 2007 ägde Balder 121 fastigheter med ett bokfört värde om 6,8 Mdkr. Genom intressebolagen Tulia AB och Akroterion Fastighets AB skedde förvärv av fastigheter i Stockholm under 2007.

2008

Under 2008 förvärvade Balder tio fastigheter och sålde nio fastigheter. Per 31 december 2008 ägde Balder 122 fastigheter med ett bokfört värde om 7,1 Mdkr.

2009

Under 2009 förvärvades genom ett offentligt erbjudande aktierna i Din Bostad. Betalning för aktierna skedde genom en apportemission, vilket medförde att det egna kapitalet i koncernen ökade med 1,2 Mdkr. Antalet fastigheter i Bolaget ökade efter förvärvet till 419 med en uthyrningsbar yta om cirka 1,26 miljoner kvm. Det redovisade värdet uppgick till 12,7 Mdkr med totalt hyresvärde om 1,3 Mdkr. Efter förvärvet organiserades Balder i de fem regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Under 2009 investerade Balder i förnyelsebar energi genom att investera i sex vindkraftverk. Totalt uppgick investeringen i vindkraft till 142 Mkr och den normala årsproduktionen till 23 miljoner kWh.

2010

Under 2010 förvärvades 31 fastigheter för drygt 800 Mkr och 18 fastigheter för drygt 300 Mkr såldes. Fastighetsbeståndet per 31 december 2010 omfattade därefter 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 1,3 miljoner kvadratmeter med ett bokfört värde om cirka 14,4 Mdkr. Ytterligare två vindkraftverk förvärvades och totalt uppgick antalet vindkraftverk till åtta stycken per 31 december 2010.

Antalet aktieägare ökade med mer än 50 procent och uppgick den 31 december 2010 till cirka 4 900.

Affärsidé

Balder skall med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt.

Övergripande mål

Balders verksamhet är inriktad på tillväxt och positiva kassaflöden samt över tid ökat förvaltningsresultat. I respektive region skall Bolaget uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för såväl befintliga som potentiella kunder.

Finansiella mål

Balders mål är att över tiden ha en stabil och god avkastning på eget kapital som med god marginal överstiger den riskfria räntan, definierad som årsgenomsnittet av en femårig statsobligation. Detta skall ske samtidigt som soliditeten över tiden skall vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden lägst 1,5 gånger.

Operativa mål

Med utgångspunkt i Balders strategi, övergripande mål och finanspolicy tar Bolaget fram både kvantitativa och kvalitativa operativa mål. Dessa mål sätts på både kort och lång sikt. Målen avser finansiella mål och mål som miljö, energiförbrukning, kundtillfredsställelse och medarbetarnöjdhet.

Utdelningspolicy

Då Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen till stamaktieägarna att vara låg eller helt utebli. Utdelningen till preferensaktieägarna ska ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser innebärande en årlig utdelning på preferensaktierna om 20,00 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5,00 kronor per kvartal.

Strategi

Balder skapar värden för ägarna, kunderna, medarbetarna och samhället.

Detta görs genom att Balder:

- träffar och värnar om kunderna
- har korta beslutsvägar
- noggrant väljer kostnadseffektiva förvaltningslösningar
- håller en hög aktivitetsnivå i förvaltning och transaktioner i egen regi såväl som i partnerskap

Balder skapar värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balder arbetar aktivt med att förvärva fastigheter med utvecklingspotential och skapa tillväxt genom att investera och utveckla samt att effektivisera och rationalisera fastighetsförvaltningen. Balder skall vara en långsiktig ägare som baserar verksamheten på stabila kassaflöden och nöjda kunder.

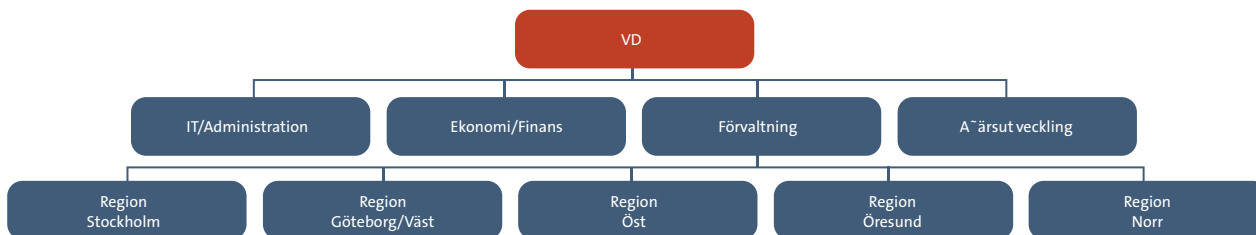
Fokus är att fortsätta vara en aktiv fastighetsaktör, både i egen regi såväl som i partnerskap, på orter som växer och utvecklas positivt.

Organisation och medarbetare

Balder har en platt organisation med korta beslutsvägar som möjliggör ett snabbt agerande, oavsett om det gäller fastighetsaffärer eller att lösa problem för en kund. Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, utgjordes per 31 mars 2011 av ett stort antal aktie- och kommanditbolag, vilka huvudsakligen äger en fastighet vardera. Antalet medarbetare har ökat från 59 stycken per 31 december 2008 till 194 stycken per 31 mars 2011 varav 163 inom fastighets- och förvaltningsorganisationen. Ökningen av antalet medarbetare är framförallt hänförlig till förvärvet av Din Bostad som skedde under 2009. Under 2010 har fokus varit att implementera rutiner från de båda verksamheterna till en gemensam plattform.

Balders ledningsgrupp består av sex personer: Verkställande direktör, vice verkställande direktör, ekonomidirektör, finanschef, fastighetschef samt personal- och administrativ chef. Ledningsgruppen sammanträder normalt en gång per månad och behandlar såväl strategifrågor som fastighetsaffärer, finans och övergripande förvaltningsfrågor samt IT- och organisationsfrågor. För mer information om ledningsgruppen se avsnitt *Ledande befattningshavare*.

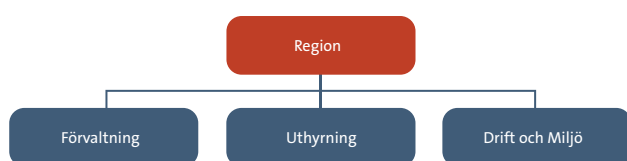
Fastighetsförvaltningen bedrivs inom förvaltningsorganisationen, som närmare beskrivs nedan. Utöver förvaltningsorganisationen finns koncerngemensamma funktioner såsom ekonomi, finans, personal samt IT. Inom dessa funktioner fanns den 31 mars 2011 totalt 31 medarbetare vilka samtliga var lokaliserade till huvudkontoret i Göteborg.



Förvaltningsorganisation

All förvaltning sker med egen personal för att finnas nära kunden och snabbt kunna möta deras förväntningar och krav. Den 31 mars 2011 var antalet personer som arbetar inom förvaltningsorganisationen 163.

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öst, Öresund samt Norr. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Varje region har ett flertal lokalkontor som ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning. Varje regionkontor har egna fastighetsskötare för att kunna upprätthålla en god lokalkännedom och därigenom en hög servicenivå.



Medarbetare

Inom Balder är personliga egenskaper och kompetens de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Jämn fördelning mellan könen eftersträvas. Per 31 mars 2011 hade Balder totalt 194 medarbetare, varav 35 procent kvinnor. Balder har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med en genomsnittlig fastighetserfarenhet på cirka tio år.

Företagskultur

Inom Balder är det en medveten strategi att vara lyhörd och öppen för personalen. Det som kännetecknar dem som arbetar för Balder är en egen vilja och drivkraft att utvecklas i sitt arbete samt ett intresse av att verka i en organisation som står för entreprenörsanda. Inom Bolaget finns goda möjligheter för medarbetare att söka nya utmaningar.

Kompetensutveckling

Balder arbetar med att skapa arbetsglädje bland annat genom att årligen diskutera arbetsuppgifter, kompetensutveckling, karriär samt allmän trivsel på arbetsplatsen. För att bibehålla en fortsatt låg sjukfrånvaro erbjuds anställda ersättning för friskvårdsaktiviteter samt förmånliga gruppförsäkringar.

Kunder

En central del av Balders verksamhet är kundvård. Balders ambition är att ha nöjda kunder genom att uthyrda lokaler och bostäder fungerar problemfritt. Merparten av detta arbete görs av egen personal med lokal förankring och kunskap om kunderna. Balder deltar även aktivt i föreningsliv, näringsliv och olika organisationer för att kunna bidra till kundernas bästa.

Genom en platt förvaltningsorganisation, med korta och snabba beslutsvägar, kommer Balder nära kunden och kan arbeta målinriktat och långsiktigt med fastighetsunderhåll, tillsyn och skötsel. Utvecklingen av Balders fastigheter sker tillsammans med kunderna, varvid god förståelse för deras verksamheter och önskemål skapas och välanpassade lokaler och bostäder kan erbjudas.

Balder skall erbjuda ett stort utbud, genom att tillhandahålla lokaler och bostäder i olika lägen till olika hyresnivåer. På så sätt blir Balder en naturlig partner för kunderna även när deras behov förändras.

Balders kundservice har direktkontakt med egna förvaltare och fastighetsskötare som ser till att fel snabbt åtgärdas. Kundernas synpunkter och felanmälningar är två viktiga parametrar i den dagliga verksamheten och utveckling av Balders kundservicearbete.

Marknadsöversikt

Tillväxten i Sverige uppgick till 5,5 procent 2010. Återhämtningen bedöms fortsätta 2011–2012 och andelen sysselsatta i relation till den arbetsföra befolkningen bedöms stiga mot den högsta nivån på 20 år. Arbetslösheten är dock fortfarande hög. Den starka konjunkturen verkar dubbelt positivt på den svenska fastighetsmarknaden, dels genom en förbättrad hyresmarknad men även genom ett allmänt ökat investeringsintresse.

Konjunkturutveckling¹⁾

BNP i Sverige föll med 5,3 procent 2009 och steg med 5,5 procent 2010. Samma skeende observeras i vår omvärld även om Sverige har upplevt än större svängningar än många andra länder. Svensk exportmarknad minskade med cirka 12 procent 2009 och ökade med cirka 10 procent 2010.

Det hastiga förloppet i den finansiella kris som blev akut i och med Lehman Brothers fall i september 2008 innebar en fundamental osäkerhet kring den framtida ekonomiska utvecklingen. Konsumtion och investeringar föll därför dramatiskt i stora delar av världen. Efterfrågan på svensk exportmarknad minskade fram till och med andra kvartalet 2009.

Sverige drabbades hårdare än de flesta länder 2008–2009. Det beror på att export är en stor andel av svensk BNP och dessutom till relativt stor del består av insats- och investeringsvaror vars efterfrågan föll mer under den internationella krisen. Därtill valde företagen i den osäkra situationen att minska sina lager vilket ytterligare bidrog till att BNP föll under 2009.

Utvecklingen 2010 blev rekyllartad. Efterfrågan på svensk export, däribland insats- och investeringsvaror, ökade kraftigt. Samtidigt valde företagen att möta den högre efterfrågan med ökad produktion och import i stället för med minskade lager. Det gav ett historiskt stort lagerbidrag till efterfrågetillväxten motsvarande drygt 2 procent av BNP.

Trots att tillväxten i efterfrågan på svensk exportmarknad bedöms växla ner 2011 och att lagerbidraget blir något negativt bedöms utsikterna för BNP-tillväxten goda 2011–2012. Både indikatorer från Konjunkturbarometern, utfall från utrikeshandelsstatistiken och Arbetskraftsundersökningarna visar på en stark utveckling under inledningen av 2011. En stark inkomstutveckling och ett högt sparande hos hushållen i utgångsläget samt ett snabbt stigande kapacitetsutnyttjande hos företagen bedöms ge en hög tillväxt i hushållens konsumtion och näringslivets investeringar. Det bidrar till att den gynnsamma utvecklingen av BNP och sysselsättning fortsätter.

Utvecklingen för svensk ekonomi fram till 2012

Flera faktorer samverkar till att den ekonomiska utvecklingen i Sverige blir starkare än flertalet andra OECD-länder 2011–2012. I grunden är den finansiella ställningen stark i såväl privat som offentlig sektor, vilket ger utrymme för ökad konsumtion och ökade investeringar framöver. Konfidensindikatorer stödjer också bilden av en stark tillväxt i såväl BNP som sysselsättning under första halvåret 2011.

Den ekonomiska politiken bidrar också till bedömningen om en hög tillväxt 2011–2012. Penningpolitiken är expansiv, om än i avtagande grad, och reporäntan bedöms höjas från dagens nivå på 1,75 procent till 3,00 procent i slutet av 2012. Finanspolitiken är också expansiv och Konjunkturinstitutet bedömer att ofinansierade åtgärder på sammanlagt 5 miljarder kronor 2011 och ytterligare 25 miljarder kronor 2012 genomförs utöver vad som redan beslutats av riksdagen.

BNP-utveckling

Jämfört med 2010 bedöms BNP-tillväxten växla ner 2011–2012 på grund av långsammare lageruppbbyggnad och en lägre tillväxt i efterfrågan på svenska exportvaror. Samtidigt bedöms exportindustrin gynnas även 2011 av efterfrågans sammansättning vilket gör att exporttillväxten antas överstiga tillväxten för svensk exportmarknad. Exportindustrin bedöms dock pressas av en starkare krona.

Hushållens konsumtion ökade med 3,5 procent 2010 och tillväxten bedöms bli ännu något högre 2011–2012. Perioden 2010–2012 innebär därmed en historiskt stark konsumtionsutveckling. Den höga tillväxten i hushållens konsumtion förklaras både av en högre sparkvot än normalt i utgången av 2010 (vilket indikerar ett stort konsumtionsutrymme) och av att tillväxten i de reala disponibla inkomsterna bedöms uppgå till i genomsnitt hela 3,5 procent per år 2011–2012.

1) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget mars 2011.

Under 2010 var investeringstillväxten i tjänstesektorn stark eftersom produktionen av tjänster ökade i ett tidigt skede i konjunkturuppgången. Samtidigt steg bostadsinvesteringarna med hela 16 procent, mycket tack vare en kraftig ökning av ombyggnationer stimulerade av rot-avdraget. Den snabba produktionsökningen under 2010 har medfört att kapacitetsutnyttjandet inom industrin på kort tid stigit till normala nivåer vilket antas leda till kapacitetshöjande investeringar i år och nästa år.

Den starka utvecklingen av export, hushållens konsumtion och investeringar gör att tillväxten i importen i genomsnitt bedöms uppgå till drygt 8 procent per år 2011–2012. Trenden med en lägre nettoexport fortsätter därmed och överskottet i bytesbalansen fortsätter att minska.

Arbetsmarknad

Sysselsättningen ökade med cirka 50 000 personer under 2010 vilket kan jämföras med fallet på cirka 100 000 personer 2009. Trots ökningen 2010 minskade inte arbetslösheten. Det beror på att arbetskraften ökade nästan lika mycket som sysselsättningen. Årsgenomsnittet döljer dock det faktum att arbetslösheten minskade under loppet av 2010 och föll från 9 till 8 procent mellan fjärde kvartalet 2009 och fjärde kvartalet 2010.

Arbetslösheten antas fortsätta att minska i snabb takt under första halvåret 2011. En lägre tillväxt i produktion och sysselsättning innebär dock att arbetslösheten därefter bedöms minska i långsammare takt. Arbetskraften bedöms fortsätta öka 2011–2012 tack vare förbättrade utsikter på arbetsmarknaden, en ökad befolkning i arbetsför ålder och som ett resultat av att regeringens reformer ökar de ekonomiska drivkrafterna för att delta i arbetskraften. Dessa faktorer bidrar till att arbetslösheten bedöms falla tillbaka förhållandevis långsamt. Sysselsättningen bedöms öka sammantaget med cirka 160 000 personer under perioden fram till 2012 och sysselsättningsgraden bedöms gå mot den högsta nivån på 20 år.

Lågkonjunkturen förefaller inte ha föranlett en påtaglig ökad obalans på arbetsmarknaden. Det gäller både för obalanser mellan olika regioner och mellan olika branscher i ekonomin. Det är goda nyheter och indikerar att den strukturella arbetslösheten inte behöver ha ökat trots en period med relativt hög arbetslöshet. Däremot har lågkonjunkturen inneburit att arbetslösheten bland lågutbildade har ökat markant.

Långtidsarbetslösheten har stigit relativt mer under nuvarande lågkonjunktur jämfört med den tidigare konjunkturedgången i början på 2000-talet. Dessutom kan man notera att långtidsarbetslösheten inte heller föll tillbaka så mycket åren innan finanskrisen då sysselsättningstillväxten var stark. Denna utveckling är viktig att följa framöver eftersom en långvarig frånvaro från arbetsmarknaden kan leda till svårigheter att komma tillbaka i arbete.

Inflation

Sammantaget bedöms inflationstrycket vara måttligt under perioden fram till 2012 trots en stark utveckling på arbetsmarknaden. Det beror på relativt måttliga löneökningar, en hög produktivitetstillväxt och, som ett resultat av den starkare kronan, fallande importpriser.

På grund av stora svängningar i räntor, energi- och livsmedelspriser antas skillnaden bli stor mellan olika inflationsmått. Successivt högre bolåneräntor innebär att KPI-inflationen bedöms ligga betydligt över inflationsmålet under perioden fram till 2012. Samtidigt bedöms KPIF-inflationen (som exkluderar den direkta effekten från förändrade bolåneräntor) fortfarande ligga under inflationsmålet 2012. Nästa år bidrar också den prognostiserade sänkningen av restaurang- och cateringmomsen till KPI- och KPIF-inflationen med –0,3 procentenheter. De högre energipriserna antas bidra till en högre inflation under 2011. De bedöms falla tillbaka något 2012, vilket dämpar inflationstakten.

Fastighets- och hyresmarknaden

På den totala svenska fastighetsmarknaden, räknat efter yta, finns cirka 453 miljoner kvm bostäder och lokaler, exklusive småhus och jordbruksfastigheter. Av denna total svarar bostäder för 165 miljoner kvm och lokaler för 287 miljoner kvm. De största ägargrupperna räknat efter yta är enskilda ägare av industrifastigheter med 105 miljoner kvm och kommuner med cirka 104 miljoner kvm. Det totala svenska fastighetsbeståndets värde är cirka 4 000 Mdkr varav värdet på kapitalplaceringarnas fastighetsbestånd uppgår till cirka 1 090 Mdkr varav värdet på börsbolagens fastighetsbestånd uppgår till cirka 225 Mdkr.¹⁾

Fastighets- och hyresmarknaden påverkades av det negativa konjunkturförloppet 2008 och 2009 med sjunkande fastighetspriser, sjunkande hyror och ökade vakanser. Omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden minskade markant under 2009 dels på grund av ökad osäkerhet, dels på grund av svårigheter att erhålla bankfinansiering. Omsättningen under 2010 uppgick dock till 98 Mdkr vilket var mer än tre gånger högre än under 2009.²⁾

Den positiva utvecklingen på den svenska fastighetsmarknaden har fortsatt under inledningen av 2011. En stark konjunkturutveckling bidrar till en ökad riskaptit bland investerarna. Transaktionsvolymerna följer samtidigt samma trend och har det senaste halvåret legat på en jämförelsevis hög nivå. Högst omsättning noterades under andra och fjärde kvartalet 2010 medan tredje kvartalet 2010 var något svagare. Köparna fanns i huvudsak bland de nationella bolagen, fonder och institutioner. Många lokala aktörer och privatpersoner var dock aktiva avseende mindre fastighetsobjekt, i synnerhet utanför storstäderna. Bland säljarna fanns flera högbelånade fastighetsbolag samt ägare med utländsk finansiering. Säljare återfanns också bland stat, landsting och kommuner samt bolag som valde att omstrukturera fastighetsportföljen, i flera fall med syfte att renodla beståndet rent geografiskt.³⁾

1) Källa: Byggstatistik, Den svenska investerarmarknaden 2010/2011.

2) Källa: Newsec property outlook, spring 2011.

3) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Även om omsättningsutvecklingen är tydligt positiv är det osannolikt att transaktionsvolymen under 2011 kommer att uppnå 2006 och 2007 års rekordvolym. Ett ytterligare tecken på att investeringsmarknaden är inne i en tilltagande trend är att även objekt i något sämre lägen attraherar investerare och det är, liksom i återhämtningens inledning, bostadshyresfastigheter som visar trendriktningen. Det är dock fortfarande en relativt stor omsättningsspridning mellan olika fastighetskategorier och intresset för exempelvis industrifastigheter är generellt lägre.¹⁾

Avkastningsnivåerna rörde sig på vissa delmarknader nedåt under 2010. Framförallt är det för bostäder samt kommersiella objekt av hög kvalitet som sjunkande avkastningskrav observerats. Nedjusteringarna ses tydligast i storstadsområdena, men i flera regionstäder är dock trenden densamma. En stark konjunkturutveckling bidrar till en fortsatt ökad investeringsaptit, vilket skapar förutsättningar för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav inom vissa fastighetssegment och delmarknader det närmaste året.¹⁾

Till följd av en ökad efterfrågan och därmed en positiv hyresutveckling kommer sannolikt hyresnivåerna justeras upp under 2011, även om det sker differentierat utifrån hyresobjektets läge och egenskaper. Den ökade efterfrågan skapar också förutsättningar för sjunkande vakanser under 2011. Flera fastighetsägare uppger att antalet spekulanter för vakanta lokaler har ökat och de anser att risken för ökade vakanser i dagsläget är begränsad. Ett tecken på en förbättrad hyresmarknad är att antalet nybyggnadsprojekt ökar, även om de allra flesta fortfarande byggs på konkret efterfrågan.¹⁾

Lägesdefinitionerna i tabeller i avsnittet *Marknadsöversikt* avser en lägeskategorisering beroende på respektive fastighetskategoris användning där AA-läge avser det bästa läget och C-läge avser det sämsta läget.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.



Region Stockholm

Stockholmsregionen utgör Sveriges största arbetsmarknadsområde med cirka 2,1 miljoner invånare, vilket motsvarar 22 procent av Sveriges befolkning. Sedan 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,2 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent (0,4 procent exklusive Stockholmsregionen).¹⁾

Stockholm präglas av att vara Sveriges huvudstad med huvudsäte för de rikspolitiska institutionerna och för många svenska företag. Hela regionen med både Stockholms centrum, förorter och kringliggande städer växer och är under ständig utveckling.

Storstockholm kan delas in i innerstaden samt området norr respektive söder om centrum. I norr finns till övervägande del tjänsteproducerande företag, medan det i söder finns en större andel varuproducerande- och distributionsföretag. I både norr och söder har tillväxten av antalet arbetsplatser successivt koncentrerats till större företagsområden.

Norrort

Infrastrukturen i norra Storstockholm är väl utbyggd med bland annat E4 och E18 samt flygplatserna Arlanda och Bromma. Härutöver finns flera hamnar, vilka i stor utsträckning används till passagerartrafik. Näringslivsetableringar och tillväxt i norrort har i stor utsträckning koncentrerats till stråket mellan Stockholm och Arlanda, där flera stora företagsområden etablerats såsom Kista, delar av Sollentuna och delar av Upplands-Väsby.

Sollentuna, med ett strategiskt läge mellan Stockholms centrum och Arlanda flygplats, består av många olika delmarknader och har framför allt expanderat inom handel och tjänsteföretag.

Solna och Sundbyberg samt stadsdelarna Mariehäll/Ulvsunda i Bromma är geografiskt koncentrerade med närhet till Stockholms centrum och har väl utbyggda kommunikationer. Den totala kontorsmarknaden i området är en av de större i hela Stockholmsregionen.

I Kista finns Kista Science City – en av norra Europas mest dynamiska företagsparker och ett av Stockholmsregionens största företagsområden där cirka 65 000 människor arbetar²⁾. Kista domineras av företag verksamma inom främst informationsteknologi och telekommunikation.

1) Källa: SCB.

2) Källa: Kista Science City AB.

Söderort

I södra Stockholm finns ett flertal kontors- och industriområden. Globenområdet inklusive Johanneshov, domineras av tjänsteföretag, handel och kommunikation och området har väl utbyggd infrastruktur. Marievik/Liljeholmen är ett mer utpräglat kontorsområde strax utanför Stockholms innerstad och Södermalm. Västberga, med närhet till E4 och stambanan, domineras av transport- och logistikföretag, lager, tillverkning och byggverksamhet.

Skärholmen, i sydligaste delen av Stockholm, domineras av handel och området Kungens Kurva är en av Nordens största handelsplatser.

Hyresmarknaden

Den försämrade konjunkturen under 2009 påverkade både hyres- och vakansnivåer på marknaden, vilka dock stabiliserades under slutet av 2009.

Kontorshyrorna inom de attraktivaste delarna av innerstaden fortsatte att stiga under 2010 års senare del, och fortsatt under inledningen av 2011, vilket är en utveckling som förväntas hålla i sig under 2011. Sedan finanskrisens bottenivåer bedöms marknadshyrorna för denna typ av lokaler ha stigit med cirka 20–25 procent. I Stockholms bästa lägen bedöms marknadshyran för sådana kontor ha stigit med drygt 10 procent det senaste året och ligger numera oftast över 4 000 kr/kvm.¹⁾

Ramavtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm om 2011 års bostadshyror i Stockholms stad är klart och tecknat utifrån de nya reglerna på hyresmarknaden som i praktiken innebär att de allmännyttiga bolagens hyresnormerande roll slopats. Överenskommelsen innebär en rekommenderad hyreshöjning från 1 februari 2011 med mellan 1,95 och 3,05 procent.¹⁾

Aktiviteten på hyresmarknaden har under senare delen av 2010 varit högre än under 2009 vilket medfört ökad efterfrågan på lager- och industrilokaler samt brist på effektiva logistiktytor. Efterfrågan på kontorslokaler i närförort är fortsatt relativt god i hela regionen, vilket medfört oförändrade vakans- och hyresnivåer under året.

Fastighetsmarknaden

Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder är de dominerande aktörerna på bostadsfastighetsmarknaden. Stockholms Kooperativa Bostadsförening placerar sig med bland annat Byggnadsfirma Olov Lindgren, Einar Mattson, HSB och Wallenstam på platser därefter.

Stora aktörer på den kommersiella fastighetsmarknaden är AFA, Alecta, AMF Fastigheter, Atrium Ljungberg, Diligentia, Fabega, Hufvudstaden, SEB och Vasakronan.

Stora ägare inom industri- och lagerfastigheter är Brostaden (Castellum), Corem, Fabega, FastPartner och Sagax.

Omsättningen på fastighetsmarknaden i Stockholmsregionen var hög under hela 2010 avseende både antal affärer och i volym. Under sista kvartalet 2010 var transaktionsvolymen högre än under hela 2009.

Fastighetspriserna i Storstockholm har stigit under 2010. I centrala Stockholm såldes bland annat Blåmannen 20 (Klara Zenit), vilken är en av de enskilt största fastighetsaffärerna i Sverige genom tiderna. Under 2010 genomfördes fastighetstransaktioner motsvarande ett värde om cirka 24,0 Mdkr, vilket kan jämföras med 7,4 Mdkr under 2009 och 22,2 Mdkr 2008.

Utveckling av nya stadsdelar i Stockholm har blivit en prioriterad fråga för politiker. Planen är att stadsdelar ska växa fram i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Ett projekt är Norra Djurgårdsstaden i Hjorthagen som kommer att bebyggas med bostäder med inslag av service och kommersiella verksamheter. Byggnationen är tänkt att påbörjas under våren 2011. Boendeformsfördelningen är tänkt att bli 50/50 mellan hyresrätter och bostadsrätter. Hagastaden, tidigare benämnd Norra Stationsområdet, kommer att ha fokus på life science och är ett samarbete mellan bland andra Solna stad och Stockholms stad. Området kommer att bli ett nav för forskning med flera stora universitet belägna i närområdet. Även bostäder planeras i den nya stadsdelen. I mars 2010 antogs den första av tre detaljplaner vilket innebär att visionen kan förverkligas. Även i Lindhagen, på nordvästra Kungsholmen, pågår nybyggnation. Byggnationen är påbörjad och beräknas stå klar år 2017. Totalt beräknas ovan nämnda stadsdelar att inkludera totalt cirka 13 000 nya bostäder och mer än 25 000 nya arbetsplatser i Stockholm.¹⁾

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Stockholm

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	3 800–4 500	4,90–5,50	45 000–70 000
A-Läge	2 700–3 900	5,40–6,00	40 000–60 000
B-Läge	1 900–3 000	5,50–6,50	20 000–37 000
C-Läge	1 400–2 000	6,00–7,00	12 000–25 000
Butiker			
AA-Läge	6 500–16 000	4,90–5,50	65 000–150 000
A-Läge	3 500–7 500	5,25–6,00	40 000–100 000
B-Läge	2 000–3 500	5,75–6,75	25 000–45 000
C-Läge	1 500–2 700	6,50–7,00	10 000–25 000
Industri			
A-Läge	700–1 100	6,75–7,50	7 000–9 000
B-Läge	500–700	7,25–8,25	5 000–7 000
C-Läge	450–650	7,75–8,75	4 000–6 000
Bostäder			
AA-Läge	1 200–1 750	2,00–3,50	23 000–40 000
A-Läge	1 200–1 750	2,00–3,75	20 000–35 000
B-Läge	1 200–1 650	2,50–4,00	18 000–30 000
C-Läge	1 050–1 650	2,50–4,00	15 000–25 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Stockholm (närförorter)

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	1 700–2 300	5,75–6,50	15 000–35 000
B-Läge	1 100–1 600	6,50–7,50	10 000–20 000
C-Läge	750–1 100	7,25–8,75	5 000–8 000
Butiker			
A-Läge	1 500–5 000	5,75–6,50	20 000–60 000
B-Läge	1 100–2 500	6,25–7,00	10 000–25 000
C-Läge	600–1 500	7,00–8,00	5 000–10 000
Industri			
A-Läge	800–1 200	7,00–8,00	5 000–12 000
B-Läge	550–800	7,50–8,50	4 500–8 000
C-Läge	450–650	7,75–9,00	3 500–6 000
Bostäder			
A-Läge	1 025–1 625	3,75–4,75	15 000–30 000
B-Läge	975–1 425	4,50–5,50	11 000–21 000
C-Läge	950–1 275	5,00–5,75	9 000–15 000

Källa: NAI Svefa.



Region Göteborg/Väst

Storgöteborg är en av de tre storstadsregionerna i Sverige och har ett av landets viktigaste centra för transport och industri. Totalt bor cirka 0,9 miljoner invånare i Göteborgsregionen vilket motsvarar cirka 10 procent av Sveriges befolkning. Sedan 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,0 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent (0,5 procent exklusive Göteborgsregionen).¹⁾

Storgöteborg har ett centralt läge och väl utvecklad infrastruktur med Göteborgs hamn, flygplatserna och vägarna E6 och E20 som alla bidrar till att regionen bedöms vara ett av de bästa logistiska centra i Skandinavien. Via främst de goda kommunikations- och pendlingsmöjligheterna bildar Storgöteborg en stor lokal arbetsmarknad. Infrastrukturen kommer att förbättras ytterligare de närmaste åren genom bland annat en ny överfart över Göta Älv.

Göteborg har som traditionell industristad varit beroende av exportindustrin. Idag är näringslivet omfattande och spritt över alla branscher även om tillverkningsindustri, handel och logistik är och historiskt sett varit viktiga områden. Den breddade näringslivsstrukturen har skapat tillväxt inom såväl kunskapsintensiva och högteknologiska företag som traditionella näringar.

Åbroområdet i Mölndal bedöms, tillsammans med Högsbo/Sisjön i Göteborgs kommun, vara ett av Sveriges största sammanhängande industri- och verksamhetsområden.

Hyresmarknaden

Företagen i regionen Storgöteborg har gått starkare än förväntat ur konjunkturnedgången vilket inneburit att hyresmarknaden klarat sig bra. Kontorshyrorna för moderna lokaler i centrala lägen har varit relativt stabila de senaste åren, kring 1 900–2 300 kr/kvm.²⁾ Den låga nyproduktionstakten av kommersiella byggnader i kombination med fortsatt god efterfrågan har inneburit en ökad brist på effektiva logistiktytor. Den hyresnedgång på cirka 10 procent på kontorslokaler som inträffade under 2008/09, på framför allt fastigheter utanför de centrala delarna av Göteborg, har återhämtat sig under 2010 och under inledningen av 2011. Hyressituationen är idag i stort sett på samma nivå som före den finansiella krisen. Vakansgraden för kontors- och butikslokaler i samtliga delområden är fortsatt stabil.

Fastighetsmarknaden

Under 2010 ökade transaktionsvolymen i Storgöteborg, både avseende antal affärer och i volym, och fastighetspriserna har stigit. Flera stora affärer och försäljningar av prestigefyllda objekt genomfördes, både på Avenyn och innanför Vallgraven. Vad gäller bostadsdominerade fastigheter har ombildningstakten återigen ökat med flertalet bostadsrättsföreningar bland köparna. Optimismen på marknaden märks även av vad gäller planerade projekt och beslut har tagits om såväl Västlänken som Centrala Älvstaden.

1) Källa: SCB.

2) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Direktavkastningen för bostadshyresfastigheter och centrala kommersiella fastigheter har mycket marginellt förändrats under konjunkturedgången. Investeringsviljan och efterfrågan på fastigheter är betydligt större än det utbud som finns. En tydlig trend är att lokalt starka bolag, dit Balder räknas, är de som är köpare av kvalitetsobjekt och välbelägna fastigheter. Kreditgivarnas vilja att låna ut kapital har också möjliggjort ett antal större fastighetsaffärer.

Fastighetstransaktioner för cirka 5,5 Mdkr genomfördes i regionen under 2010, vilket kan jämföras med cirka 2,2 Mdkr 2009 och 4,6 Mdkr 2008. Den enskilt största affären under 2010 i Göteborg genomfördes av Balder genom förvärvet från GE Capital Real Estate om 600 Mkr. Ett flertal affärer genomfördes i centrala Göteborg med bedömd direktavkastning om 5,0–5,5 procent.

Kommunala Förvaltnings AB Framtiden med dotterbolag är den klart största ägaren på bostadsmarknaden i Göteborg. Stena Fastigheter, Stiftelsen Göteborgs Studentbostäder, Wallenstam och Willhem (Första AP-fonden) innehar huvuddelen av det resterande bostadsbeståndet.

Balder, Diligentia, Eklandia (Castellum), Lundbergs, Vasakronan och Wallenstam är stora ägare av kommersiella fastigheter i Göteborg.

Göteborgs kommun tillsammans med Eklandia (Castellum), Platzer och Volvo är de dominerande ägarna av industri- och lagerfastigheter.

I takt med att intensiteten på marknaden har stigit, har också större nybyggnadsprojekt avseende kontorslokaler presenterats. För de kommande fem åren planeras det för omkring 75 tkvm nya kontorslokaler.¹⁾

Göteborg

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	1 600–2 350	5,25–6,25	17 000–33 000
A-Läge	1 350–2 100	5,50–6,50	11 000–27 000
B-Läge	1 000–1 500	6,25–7,25	6 000–18 000
C-Läge	600–1 200	7,25–8,75	4 000–13 000
Butiker			
AA-Läge	4 000–8 500	5,00–6,00	25 000–90 000
A-Läge	2 500–6 000	5,25–6,50	20 000–75 000
B-Läge	1 000–3 500	5,75–6,75	10 000–27 500
C-Läge	700–1 500	6,50–8,50	2 500–12 500
Industri			
A-Läge	450–900	7,25–8,50	4 500–10 000
B-Läge	400–700	8,00–9,00	3 000–7 500
C-Läge	300–550	8,50–9,50	2 000–5 000
Bostäder			
AA-Läge	1 175–1 675	2,75–3,50	20 000–33 000
A-Läge	1 025–1 575	3,00–4,25	16 000–28 000
B-Läge	1 000–1 475	3,50–5,25	11 000–24 000
C-Läge	925–1 375	5,00–7,00	6 500–16 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.



Region Öresund

I Öresundsregionen som omfattar Skåne, Region Hovedstaden och Själland i Danmark bor cirka 3,7 miljoner invånare. Totalt bor cirka 0,8 miljoner invånare i Stormalmö inklusive Helsingborg och Landskrona, vilket motsvarar cirka 9 procent av Sveriges befolkning. Sedan 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,2 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent (0,5 procent exklusive Stormalmö inklusive Helsingborg och Landskrona).¹⁾

Infrastrukturen i Malmö är väl utvecklad med Öresundsbron, ett flertal europavägar, Sturup flygplats, närheten till Kastrup flygplats, en modern hamn och goda järnvägsförbindelser. Investeringar i infrastruktur såsom Öresundsbron och den nya Citytunneln bidrar till att driva utvecklingen framåt. Malmö har omvandlats från en industri- till kunskapsstad och näringslivet som tidigare bestod av ett fåtal stora industriföretag utgörs nu istället till stor del av många småföretag i olika branscher. Nyetableringar av industri- och lagerfastigheter i Malmö sker utmed den Yttre Ringvägen medan centrala industriområden efterhand omvandlas till bostadsområden.

Helsingborg har ett strategiskt läge och god infrastruktur med E4 och E6 samt Sveriges tredje största affärshamn. Stora förändringar är på gång i Helsingborg med en omfattande satsning på stadsutvecklingen samt även på näringslivet. Helsingborg har ett bra företagsklimat och ett mycket bra logistikläge. Stora investeringar har gjorts vad avser logistik och industri

samt inom handel i områdena kring Väla. Helsingborg är ett handels- och logistikcentrum men även livsmedel, läkemedel och tillverkningsindustri är viktiga branscher. Med H+ projektet där industrimark ska omvandlas till en levande stadsdel med bostäder och arbetsplatser finns goda möjligheter att skapa attraktiva miljöer för stadens fortsatta tillväxt.

Hyresmarknaden

Inledningen av 2010 kännetecknades av tillfälligt låg aktivitet på hyresmarknaden i Öresundsområdet. Under senare delen av 2010 och inledningen av 2011 har efterfrågan ökat och då främst i Malmöområdet och Västra Hamnen där ett antal nybyggnadsprojekt planeras. Hyresnivåerna i regionen på nyproducerade lokaler och främst kommunikationsnära lägen har varit stabila till svagt stigande under det senaste året, medan det i äldre och ej centrala bestånd har varit på stabila nivåer. Vakanserna har under 2010 varit oförändrade i hela regionen. För kontor i Malmös innerstad bedöms vakansgraden vara cirka 7–9 procent och hyresnivån kring 1 800–2 300 kr/kvm²⁾.

I Lund har ett antal större företag genomfört neddragningar vilket tillfälligt kan komma att påverka vakanserna, men uppvägs till dels av stadens stabila näringsliv vilket har ett nära samarbete med universitetet, dels den framtida satsningen på ESS och MAX IV-anläggningarna.

1) Källa: SCB.

2) NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Fastighetsmarknaden

Allmännyttiga MKB är den största innehavaren av bostads-hyresfastigheter i Malmö. Akelius, Heimstaden, HSB, Willhem (Första AP-fonden) och Stena Fastigheter är andra stora aktörer. Kommunala Helsingborgshem är dominerande på bostads-marknaden i Helsingborg. Utöver dem återfinns Akelius, norska BSA Hyresbostäder, Foodimpex, Heimstaden, HSB, SSF Real Estate och Wallenstam bland de stora ägarna. Det finns gott om nya områden att exploatera och förtäta för bostadsbebyggelse i Malmö men ändå är tillskottet litet vilket har lett till en ökad bostadsbrist. MKB siktar på att nyproducera cirka 500 lägenheter om året under de kommande fem åren. Vad gäller transaktionsmarknaden så har det under 2010 varit en hög aktivitet på marknaden för flerbostadshus. Det är i flera fall förvaltande bolag som har varit köpare till objekten. Direktavkastningen för de mest centrala områdena bedöms uppgå till cirka 3,5 procent.¹⁾

Stora ägare av kommersiella fastigheter i Malmö är Briggen (Castellum), Stena Fastigheter, Vasakronan och Wihlborgs. På Helsingborgs kommersiella fastighetsmarknad finns bland annat Alecta, Briggen (Castellum), Diligentia, IVG Immobilen, Norrporten och Wihlborgs som stora ägare.

Briggen (Castellum), Dagon och Wihlborgs är stora ägare av industri- och lagerfastigheter. Trenden i Malmö är att försöka koncentrera industriverksamheter till ytterområden samt hamnen vilket gör att det skapas nya möjligheter för annan verksamhet eller bebyggelse i nu oftast centrala områden. Stora aktörer inom industri- och lagerfastigheter är Briggen (Castellum), Brinova, Industri Park of Sweden (Kemira Oy), Kungsleden och Wihlborgs.

I Malmö är det fokus på, både för kommunen och för privata aktörer, att vidareutveckla Västra Hamnen/Universitetsholmen samt de viktiga knutpunkterna kring Citytunnelns nya stationer, Centralstationen, Triangeln och Hyllie. I Västra Hamnen, i angränsning till Turning Turso, har Diligentia påbörjat ett av sina största projekt, Masthusen. Rivning av befintliga byggnader pågår och Diligentias vision är att 18 nya stadsdelskvarter ska uppföras i området. Byggnationen kommer att inkludera såväl kontor, bostäder, handel som allmän service.¹⁾

Utbudet av fastigheter har under 2010 varit högre än föregående år. Transaktionsaktiviteten ökade under tredje kvartalet 2010 och fortsatte sedan vara på en hög nivå under resten av året. Prisnivåerna på genomförda transaktioner visar stigande fastighetspriser.

Transaktionsvolymen för 2010 uppgick till 4,3 Mdkr, vilket kan jämföras med 2,1 Mdkr 2009 och 5,8 Mdkr 2008. De fem största affärerna i Malmöregionen utgör 41 procent av volymen och består främst av kontorslokaler. Den största affären uppgick till 500 Mkr. I Malmö och Lund har flera av försäljningarna av kontorsfastigheter genomförts med en bedömd direktavkastning om 5,5–6,0 procent.

Malmö

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	1 450–2 350	5,25–6,25	20 000–30 000
A-Läge	1 350–1 850	5,75–6,50	14 000–20 000
B-Läge	800–1 400	6,50–7,75	7 000–13 000
C-Läge	650–1 000	7,75–9,00	5 000–7 000

Butiker

AA-Läge	4 000–5 750	5,25–6,00	40 000–45 000
A-Läge	3 200–4 500	5,75–6,25	25 000–35 000
B-Läge	1 000–2 400	6,50–7,50	10 000–20 000
C-Läge	650–1 300	7,50–9,00	5 000–12 000

Industri

A-Läge	550–850	7,25–8,00	4 000–8 500
B-Läge	400–650	8,00–9,50	3 500–6 000
C-Läge	300–500	9,00–10,50	2 750–4 000

Bostäder

AA-Läge	950–1 650	3,50–4,00	18 000–23 000
A-Läge	950–1 500	3,75–4,50	15 000–20 000
B-Läge	900–1 100	4,75–5,75	10 000–14 000
C-Läge	775–950	6,75–7,75	6 000–10 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Helsingborg

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	1 250–1 800	6,50–7,00	12 000–16 000
B-Läge	800–1 200	7,25–8,25	7 000–10 000
C-Läge	650–850	8,00–9,75	4 500–7 000

Butiker

A-Läge	2 500–4 000	6,25–7,00	22 000–32 000
B-Läge	1 200–1 900	7,00–7,75	9 000–14 000
C-Läge	600–900	7,50–9,50	4 000–8 000

Industri

A-Läge	450–650	7,75–8,75	2 500–6 500
B-Läge	300–500	8,25–10,00	2 500–4 500
C-Läge	225–400	9,00–12,00	1 500–3 000

Bostäder

A-Läge	900–1 500	3,75–4,75	14 000–19 000
B-Läge	875–1 175	4,75–5,75	8 000–13 000
C-Läge	850–1 125	5,75–7,50	5 000–7 500

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.



Region Öst

Balders fastighetsbestånd i Region Öst innefattar kommunerna Norrköping, Jönköping, Tranås, Köping, Vetlanda, och Gotland vilka tillsammans bildar en region med cirka 0,4 miljoner invånare vilket motsvarar 4 procent av Sveriges befolkning. Sedan 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 0,5 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent.¹⁾

Norrköping är tillsammans med Linköping en motor för tillväxt i ett område kallat Fjärde Storstadregionen. I Norrköping bor cirka 130 000 invånare och i storstadsregionen upp emot 500 000. De största branscherna, räknat i antal arbetstillfällen, är handel och kommunikation. Norrköping är och har varit en stad i förvandling. Förädling sker av stadens industriområden samt utveckling av hamnområdet vid Saltängen. Nyproduktion kommer att ske av bostäder, verksamhetslokaler och kontor.

Jönköping har ett strategiskt läge med flera större vägar samt tillgång till flygplats och järnväg vilket har utvecklat Jönköping till ett handels- och logistikcentrum. Många stora företag har etablerat lager och distribution i Jönköping.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna i regionen för kommersiella ytor har varit stabila det senaste året. Vakanserna har generellt varit oförändrade under året i hela regionen.

Marknaden för bostadslägenheter är generellt god i regionen och i synnerhet i Norrköping och Jönköping där hyreslägenheter är en bristvara. Även inom övriga delmarknader i regionen där Balders fastigheter är belägna är det god efterfrågan på hyreslägenheter och vakansgraderna är och har under flera år varit låga.

Fastighetsmarknaden

Det kommunala bostadsbolaget Hyresbostäder i Norrköping med cirka 10 000 lägenheter är den ledande aktören på hyresmarknaden i Norrköping. Henry Ståhl Fastigheter, Hyresbostäder i Sverige (Acta), Lundbergs och danska Property Group är stora privata hyresvärdar. Behovet av nya bostäder har ökat i Norrköping och det planeras nu för ett flertal nya bostadsprojekt i Norrköpings innerstad. Totalt handlar det om cirka 1 300 nya lägenheter under en sjuårsperiod.¹⁾

1) Källa: SCB.

Kommunägda VätterHem är den överlägset största aktören på bostadsmarknaden i Jönköping. Bland övriga stora ägare kan nämnas CA Fastigheter, Din Bostad (Balder), Ekblads, Jönköpings Bygginvest, HSB, Locellus, Lundbergs och Vätterbygdens Byggnads AB. I Jönköping råder stor brist på lägenheter och studentboende. Många nya bostadsprojekt är dock på gång, såväl i projekterings- som i byggstadiet. NCC bygger 34 lägenheter i kvarteret Agnet i centrum med närhet till Vätterns Strand. HP Boendeutveckling bygger 24 lägenheter i Östra Centrum. JM bygger 32 lägenheter i kvarteret Månen vid stadsparken Mariebo. På Kålgården bygger HSB 60 lägenheter och Riksbyggen 40 lägenheter.¹⁾

Den ledande fastighetsägaren på den kommersiella fastighetsmarknaden i Norrköping är Lundbergs. Diligentia, Eurocommercial, Henry Ståhl Fastigheter och Klöveren är andra företag med stora ägarintressen på orten. I Jönköping är de större kommersiella fastighetsägarna Alecta, Corallen (Castellum), Ekblads, Lundbergs, Norrporten och Tosito.

Billerud och Holmen är tillsammans med Klöveren och kommunen de största ägarna av industri- och lagerfastigheter i Norrköping. Corallen (Castellum), Husqvarna och IKEA är stora ägare av industri- och lagerfastigheter i Jönköping.

Norrköping

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	850–1 450	6,75–8,00	7 000–14 000
B-Läge	700–1 100	7,25–8,75	5 000–8 000
C-Läge	550–800	8,00–10,00	3 000–6 000
Butiker			
A-Läge	1 500–3 800	6,50–7,50	10 000–35 000
B-Läge	1 000–1 800	7,50–8,50	5 000–12 000
C-Läge	600–950	8,50–10,00	3 500–7 000
Industri			
A-Läge	400–650	7,75–9,50	3 300–6 500
B-Läge	350–550	8,00–9,75	2 200–4 500
C-Läge	325–450	9,50–11,00	1 700–3 000
Bostäder			
A-Läge	925–1 300	4,50–6,00	9 000–18 000
B-Läge	875–1 150	4,75–6,25	6 000–14 000
C-Läge	825–1 000	6,00–7,00	5 000–9 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Jönköping

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 700	6,50–7,25	10 000–16 000
B-Läge	700–1 500	7,00–8,50	6 000–9 000
C-Läge	500–1 000	8,00–9,50	3 000–5 000
Butiker			
A-Läge	1 500–4 400	5,75–6,75	15 000–35 000
B-Läge	800–1 500	6,25–7,75	7 000–15 000
C-Läge	500–900	7,25–9,00	3 000–9 000
Industri			
A-Läge	400–700	7,50–9,50	3 000–8 000
B-Läge	350–600	8,25–10,00	2 500–6 000
C-Läge	300–550	9,00–11,00	1 750–4 500
Bostäder			
A-Läge	900–1 400	4,00–5,50	12 000–22 000
B-Läge	850–1 300	4,50–5,75	10 000–19 000
C-Läge	800–1 200	5,25–6,75	7 000–11 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.



Region Norr

Balders fastighetsbestånd i Region Norr innefattar kommunerna Sundsvall, Gävle och Karlstad vilka tillsammans bildar en region med cirka 0,3 miljoner invånare, motsvarande 3 procent av Sveriges befolkning. Sedan 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 0,5 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent.¹⁾

Sundsvall har ett strategiskt läge vid kusten mitt i Sverige. Invånarantalet uppgår till cirka 95 000 personer. Sundsvallsregionen är norra Sveriges största arbetsmarknad. Cellulosa, digitala tjänster samt bank- och försäkring är tre spetsområden som finns representerade. Regeringen har gett sitt klartecken för byggstart av E4 Sundsvall. Bygget ska stå klart 2015 och med den nya bron undviks att europavägen går rakt genom staden. Nya områden planeras i anslutning till vägen och befintliga områden kan omvandlas från industri till bostäder med möjligheter till havsnära boende. Med Botniabanan som har tagits i bruk kommer resandet till och från staden att öka vilket skapar förutsättningar att gynna stadskärnan.

Gävle är residensstad i Gävleborgs län. Staden har cirka 94 000 invånare och näringslivet består av företag inom kartong- och pappersindustri samt livsmedel. Högskolan, med cirka 13 000 studenter, har en regional förankring med ett kontaktnät över hela världen.

Karlstads kommun har cirka 85 000 invånare och är bland Sveriges 25 största kommuner. Karlstad är en residens- och stiftstad och här finns också ett modernt universitet. Under 2010 har det nya Congress Culture Centre (CCC) byggts i Karlstad. Det är ett av Nordens största och modernaste kongress- och kulturhus. Under 2011 och framåt är bedömningarna att CCC kommer att ge en positiv effekt på Karlstads näringsliv och fastighetsmarknad.

Hyresmarknaden

Hyresnivåerna i regionen för kommersiella ytor har varit stabila det senaste året. Vakanserna har generellt varit oförändrade under det senaste året i hela regionen.

Marknaden för bostadslägenheter är generellt god i regionen, särskilt i områden där hyreslägenheter är en bristvara. Även inom övriga delmarknader i regionen där Balders fastigheter är belägna är det god efterfrågan på hyreslägenheter och vakansgraderna är och har under flera år varit låga.

Fastighetsmarknaden

Det kommunala bolaget Mitthem är den största bostadsfastighetsägaren i Sundsvall. Balder, Norrporten och Sveafastigheter hör till de större privata ägarna. Andra större ägare av bostads- hyresfastigheter är TotalFörvaltning och Svenska Stålbyggen.

1) Källa: SCB.

I Gävle är det allmännyttiga bolaget Gavlegårdarna den största ägaren av bostadshyresfastigheter. Balder, HSB och Svedinger Fastigheter är andra stora ägare. I Karlstad är den största ägaren av bostadshyresfastigheter kommunägda Karlstads Bostads AB. Stiftelsen Karlstadshus, som är ett samarbete mellan kommunen och Riksbyggen, är också en betydande aktör på marknaden. De privata aktörerna är huvudsakligen Apartment Bostad, Balder, Lundbergs och Willhem (Första AP fonden). I början av december 2010 förvärvade Alecta ett bestånd om fem fastigheter från det lokala bolaget Karlstadhus. Fastigheterna är centralt belägna och bebyggda med flerbostadshus från 2004–2009 med totalt 185 lägenheter. Direktavkastningen för köpet bedöms till cirka 5 procent.¹⁾ I Karlstad råder det för närvarande en brist på hyresrätter och det som byggs är främst bostadsrätter. Antalet bostadsrättsombildningar har också ökat under det senaste året vilket naturligt påverkat hyresmarknaden. Intresset för att bygga hyresrätter har dock ökat under det senaste halvåret

Norrporten och Norrvidden är de största aktörerna på Sundsvalls kommersiella fastighetsmarknad. Diös, Ikano och IKEA har också betydande innehav. På Gävles kommersiella fastighetsmarknad är kommunen en stor ägare. Även Diös, KF Fastigheter, Norrporten, Norrvidden och Protego Real Estate Investors finns med bland de större ägarna. Stora privata ägare av kommersiella fastigheter i Karlstad är Klövern, Lundbergs och Hemfosa.

Sundsvall

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 300	6,75–8,00	7 000–12 000
B-Läge	700–950	7,25–9,00	4 000–8 000
C-Läge	500–850	8,00–10,00	2 500–5 000
Butiker			
A-Läge	1 500–2 600	6,50–7,00	10 000–20 000
B-Läge	900–1 400	6,75–8,50	7 000–12 000
C-Läge	600–1 000	7,50–9,50	2 500–7 000
Industri			
A-Läge	400–800	8,00–10,00	2 500–5 500
B-Läge	350–700	8,50–10,50	2 000–4 000
C-Läge	300–600	10,00–12,00	1 500–3 000
Bostäder			
A-Läge	900–1 400	5,25–6,00	8 000–15 000
B-Läge	750–1 100	6,00–7,50	5 000–10 000
C-Läge	700–1 000	7,00–8,50	4 000–7 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Gävle

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 500	7,00–8,00	7 000–13 000
B-Läge	700–1 250	7,75–9,00	3 800–10 000
C-Läge	600–800	9,00–10,00	3 000–5 500
Butiker			
A-Läge	1 500–4 000	6,75–7,75	5 500–30 000
B-Läge	700–1 900	7,00–8,50	3 300–12 000
C-Läge	600–900	7,75–10,00	2 200–6 000
Industri			
A-Läge	400–650	8,50–10,00	3 500–5 500
B-Läge	350–550	8,75–10,75	2 500–3 500
C-Läge	300–400	10,00–12,00	1 500–2 500
Bostäder			
A-Läge	850–1 400	5,25–6,50	6 500–13 000
B-Läge	775–950	6,00–6,75	5 500–9 000
C-Läge	750–850	7,00–8,00	5 000–6 500

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

Karlstad

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 300	6,75–8,00	6 000–13 500
B-Läge	700–1 200	7,50–8,50	4 000–11 000
C-Läge	600–900	8,00–10,00	3 000–6 000
Butiker			
A-Läge	1 500–3 000	6,00–7,00	15 000–30 000
B-Läge	900–1 700	7,00–8,25	6 000–12 000
C-Läge	600–1 000	7,50–9,00	3 500–6 500
Industri			
A-Läge	350–600	8,00–10,00	2 000–6 000
B-Läge	350–550	8,50–10,50	1 750–4 500
C-Läge	300–450	9,00–12,00	1 000–2 500
Bostäder			
A-Läge	900–1 350	4,75–5,75	9 500–19 000
B-Läge	850–1 250	5,00–6,00	7 500–15 000
C-Läge	800–1 100	6,00–7,50	5 500–10 000

Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2011, www.naisvefa.se.



Balders fastighetsbestånd

Genomgående i detta avsnitt avses med fastighetsbeståndet per 31 mars 2011 de fastigheter som Balder helägde per 31 mars 2011, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB under februari 2011 varav 50 procent såldes till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB den 19 april 2011 genom att 50 procent av aktierna i Byggabo Fastighets AB avyttrades. Dessa 25 handelsfastigheter kommer ej konsolideras efter den 19 april 2011 utan ingår därefter i posten Andelar i intressebolag i Balders rapport över finansiell ställning. Fastigheterna belyses närmare under Fastighetsägande intressebolag. Balders fastighetsbestånd per 31 mars 2011, såsom det är presenterat i detta avsnitt Balders fastighetsbestånd, är upprättat i enlighet med presenterat fastighetsbestånd i Balders delårsrapport för perioden januari-mars 2011, vilket dock avviker från Bolagets rapport över finansiell ställning per 31 mars 2011.

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011

Balders fastighetsbestånd utgörs av kommersiella hyresfastigheter och bostadshyresfastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Det helägda fastighetsbeståndet, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB under februari 2011 varav 50 procent såldes till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB den 19 april 2011 genom att 50 procent av aktierna i Byggabo Fastighets AB avyttrades¹⁾, bestod per 31 mars 2011 av 429 fastigheter, varav 34 fastigheter med tomträtt, med en total uthyrbar yta om cirka 1 354 tkvm. Fastigheternas bokförda värde uppgick per 31 mars 2011 till 15 253 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 502 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 405 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

Fastigheterna i regionerna Stockholm och Göteborg/Väst svarade för 65 procent av det totala hyresvärdet och 66 procent av fastigheternas bokförda värde. Hyresvärdet för bostadshyresfastigheter samt kontorsfastigheter uppgick till 48 procent respektive 34 procent av totalt hyresvärde.

Region Göteborg/Väst utgör Balders värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 5 207 Mkr, motsvarande 34 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Göteborg/Väst ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Stor-Göteborg samt inom förvaltningsområdena Skövde och Falköping. Av fastighetsvärdet avser 31 procent bostadshyresfastigheter, 33 procent kontorsfastigheter och 30 procent handelsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Region Stockholm utgör Balders värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 4 932 Mkr, motsvarande 32 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Stockholm ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Stor-Stockholm samt i Uppsala och i Nynäshamn. Av fastighetsvärdet avser 34 procent bostadshyresfastigheter och 52 procent kontorsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 92 procent.

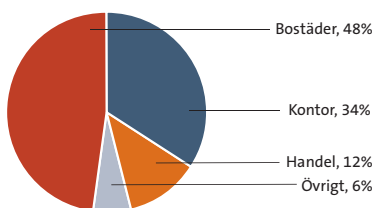
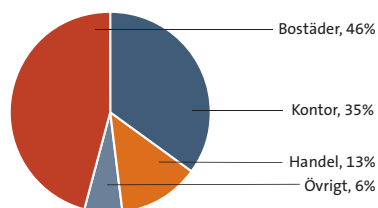
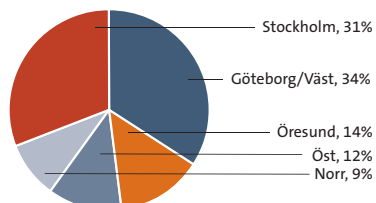
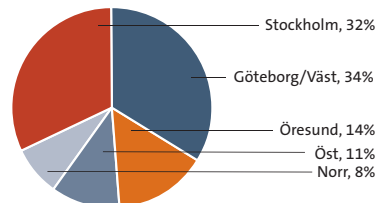
Region Öresund utgör Balders värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 2 267 Mkr, motsvarande 15 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öresund omfattar förvaltningsområdena Malmö och Helsingborg. Av fastighetsvärdet avser 40 procent bostadshyresfastigheter och 44 procent kontorsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Region Öst utgör Balders värdemässigt fjärde största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 1 608 Mkr, motsvarande 11 procent av Bolagets totala fastighetsvärde.

Region Öst omfattar förvaltningsområdena Jönköping, Norrköping och Köping. Av fastighetsvärdet avser 98 procent bostadshyresfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Region Norr utgör Balders värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 1 240 Mkr, motsvarande 8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Norr omfattar förvaltningsområdena Sundsvall, Karlstad och Gävle. Av fastighetsvärdet avser 96 procent bostadshyresfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 95 procent.

1) De 25 handelsfastigheterna upptas som fastigheter i Balders delårsrapport för perioden 1 januari 2011 till 31 mars 2011, men redovisas från och med den 19 april 2011 som intressebolag.

Hyresvärde per fastighetskategori**Bokfört värde per fastighetskategori****Hyresvärde per region****Bokfört värde per region**

Balder, hade per 31 mars 2011, justerat för de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB och som från den 19 april 2011 ägs till 50 procent vardera av Balder och Peab Fastighetsutveckling Sverige AB¹⁾, tre fastighetsägande intressebolag: Akroterion Fastighets AB som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm och Byggabo Fastighets AB som äger 25 handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresund.

Balders fastighetsägande intressebolag ägde per 31 mars 2011 tillsammans 36 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde för Balders andel om 1 678 Mkr. Den totalt uthyrbara ytan uppgick till cirka 116 tkvm. Fastigheternas totala hyresvärde uppgick till 137 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 134 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 53 procent kontorsfastigheter och 47 procent handelsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 97 procent.

1) De 25 handelsfastigheterna upptas som fastigheter i Balders delårsrapport för perioden 1 januari 2011 till 31 mars 2011, men redovisas från och med den 19 april 2011 som intressebolag.

Fastighetsbeståndet per 31 mars 2011

Nedanstående sammanställningar baseras på Balders fastighetsbestånd per 31 mars 2011, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB under februari 2011 varav 50 procent såldes till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB den 19 april 2011 genom att 50 procent av aktierna i Byggabo Fastighets AB avyttrades. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 31 mars 2011.

Fördelning per region och fastighetskategori

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per region								
Stockholm	53	365 354	4 932	13 498	470	1 286	433	92
Göteborg/Väst	181	460 188	5 207	11 315	509	1 106	479	94
Öresund	53	175 733	2 267	12 898	212	1 205	199	94
Öst	58	197 582	1 608	8 136	172	871	162	94
Norr	84	154 707	1 240	8 016	139	898	132	95
Totalt	429	1 353 564	15 253	11 269	1 502	1 110	1 405	94

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	302	781 328	6 979	8 932	720	921	693	96
Kontor	63	355 015	5 318	14 979	509	1 433	456	90
Handel	31	122 804	1 992	16 224	177	1 444	168	94
Övrigt	33	94 417	964	10 209	96	1 017	88	92
Totalt	429	1 353 564	15 253	11 269	1 502	1 110	1 405	94

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Fördelning per fastighetskategori inom respektive region

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Stockholm								
Kommersiellt	39	228 016	3 265	14 321	324	1 421	289	89
Bostäder	14	137 338	1 666	12 132	146	1 063	145	99
Totalt Stockholm	53	365 354	4 932	13 498	470	1 286	433	92
Göteborg/Väst								
Kommersiellt	63	250 780	3 570	14 235	329	1 313	306	93
Bostäder	118	209 408	1 637	7 818	180	858	173	96
Totalt Göteborg/Väst	181	460 188	5 207	11 315	509	1 106	479	94
Öresund								
Kommersiellt	13	80 741	1 363	16 877	119	1 475	109	91
Bostäder	40	94 992	904	9 517	93	976	90	97
Totalt Öresund	53	175 733	2 267	12 898	212	1 205	199	94
Öst								
Kommersiellt	6	7 556	32	4 175	5	638	4	81
Bostäder	52	190 026	1 576	8 293	167	881	158	95
Totalt Öst	58	197 582	1 608	8 136	172	871	162	94
Norr								
Kommersiellt	6	5 143	45	8 653	5	939	5	98
Bostäder	78	149 564	1 196	7 994	134	897	127	95
Totalt Norr	84	154 707	1 240	8 016	139	898	132	95
Totalt Balder	429	1 353 564	15 253	11 269	1 502	1 110	1 405	94

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det helägda, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB, fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 31 mars 2011 till 1 502 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta lokaler motsvarade 83 Mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara yta per 31 mars 2011 om cirka 1 354 tkvm var cirka 91 tkvm vakant, vilket motsvarade 6,7 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent, varav i Stockholm till 92 procent, Göteborg/Väst till 94 procent, Öresund till 94 procent, Öst till 94 procent och Norr till 95 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för bostadshyresfastigheter 96 procent, kontorsfastigheter 90 procent, handelsfastigheter 94 procent och övriga fastigheter till 92 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Balders helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2011 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 405 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestillägg för fastighets-

skatt, värme och elkostnader som Balder vidaredebiterar hyresgästerna. Hyresintäkterna har reducerats med hyresrabatter motsvarande 14 Mkr, av vilka majoriteten löper ut under de kommande tre åren. Balder bedömer att hyresintäkterna sammantaget ligger på en marknadsmässig nivå.

Per 31 mars 2011 hade Balder totalt 1 892 kommersiella hyresavtal med kontrakterade hyresintäkter på årsbasis om 746 Mkr och en genomsnittlig löptid om 3,6 år. Hyresavtal med en löptid om 3 år eller längre är normalt föremål för årlig hyresjustering med hänsyn till förändring av konsumentprisindex. Sammantaget innebär indexklausulerna i Balders kommersiella hyresavtal att hyrorna förändras med cirka 90 procent av inflationstakten.

Balder bedömer att kontraktsstrukturen har en god riskspridning och utgör därmed en mindre risk i koncernen för väsentlig påverkan på Bolagets intjäning.

Hyresintäkterna från Balders tio största hyresgäster uppgick på årsbasis per 31 mars 2011 till 128 Mkr, vilket motsvarade 9,1 procent av de kontrakterade hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur per 31 mars 2011¹⁾

Förfallotidpunkt hyreskontrakt	Antal	Andel, procent	Kontrakterad hyra, mkr	Andel, procent
2011	310	16	57	4
2012	581	31	170	12
2013	448	24	177	13
2014	395	21	169	12
2015–	158	8	173	12
Summa	1 892	100	746	53
Bostad ¹⁾	9 753	–	620	44
P-plats ¹⁾	3 000	–	10	1
Garage ¹⁾	3 019	–	30	2
Summa	17 664	–	1 405	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största hyresgäster per 31 mars 2011

Hyresgäst

Domstolsverket

G4S Cash Services

ICA Sverige

Järfälla Kommun

MAN Last og Bus

Nordea Bank

Proximion Fiber Systems

Rasta Group

Veidekke Bostad

Västra Götalands Läns Landsting

Balders 10 största kontrakt svarar per 31 mars 2011 för 6,2 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 6,8 år. Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,2 procent av de totala hyresintäkterna per 31 mars 2011.

1) I tabellen redovisas hyreskontraktsstrukturen per 31 mars 2011 varvid kontrakt som sagts upp per detta datum, där avflyttning kommer eller bedöms ske, redovisas som kontrakt med förfall inom ett år.

Förändringar i fastighetsbeståndet efter 31 mars 2011

Balder köpte, genom dotterbolaget Balder Fjorton AB vilket sedermera namnändrats till Byggabo Fastighets AB, i februari 2011 en fastighetsportfölj bestående av 25 handelsfastigheter från Catena AB. Den 19 april 2011 sålde Balder 50 procent av aktierna i det namnändrade Balder Fjorton AB till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och bildade härigenom ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Peab Fastighetsutveckling Sverige AB:s förvärv grundar sig på samma fastighetsvärde, som gällde vid Balders förvärv från Catena AB. Detta har beaktats i detta Prospekt genom att dessa fastigheter har exkluderats i presentationen över Balders helägda fastighetsbestånd per 31 mars 2011 och inkluderats i presentationen över Balders fastighetsägande intressebolag per 31 mars 2011.

Under april har också en bostadshyresfastighet sålts till en bostadsrättsförening. Denna bostadshyresfastighet är belägen i Göteborg Stad och ingick i förvaltningsområde Stor-Göteborg i region Göteborg/Väst. Denna fastighet har ej exkluderats i presentationen över Balders fastighetsbestånd, då den ägdes av Balder per 31 mars 2011. Köpeskillingen uppgick till 32,5 Mkr, vilket var 39 procent över fastighetens bokförda värde per 31 mars 2011. Härutöver träffade Balder avtal den 9 maj 2011 om att förvärva fastigheten Katthavet 8 i Stockholm stad, som inrymmer det anrika nöjespalatset Berns. Fastigheten kommer att tillträdas i slutet av juni och har en uthyrningsbar yta om cirka 8 tkvm. Fastigheten är fullt uthyrd med ett långt hyresavtal.

Region Stockholm

Region Stockholm utgör Balders värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvats från Catena AB, om 4 932 Mkr, motsvarande 32 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Stockholm ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Stor-Stockholm samt i Uppsala och i Nynäshamn.

Fastighetsbeståndet i region Stockholm bestod per 31 mars 2011 av 53 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 365 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 470 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 433 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 34 procent bostadshyresfastigheter och 52 procent kontorsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 92 procent.

Fastighetsbeståndet inom Stor-Stockholm bestod per 31 mars 2011 av 48 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 327 tkvm och ett fastighetsvärde om 4 428 Mkr. Av den uthyrbara ytan och av fastighetsvärdet var 31 procent respektive 27 procent bostäder. Bostadsfastigheterna är huvudsakligen belägna i Huddinge och Botkyrka, vilka motsvarar 72 procent av bostadshyresfastigheternas värde. De kommersiella fastigheterna är huvudsakligen belägna i Stockholms stad, vilka motsvarar 73 procent av de kommersiella fastigheternas värde.

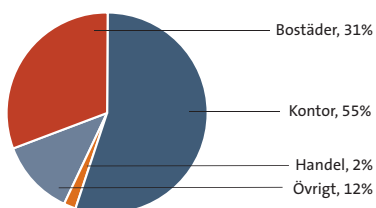
I Nynäshamn finns en bostadshyresfastighet med en uthyrningsbar yta om 23 tkvm. I Uppsala finns tre nybyggda bostadshyresfastigheter med en uthyrningsbar yta om 13 tkvm.

Fördelning per fastighetskategori per 31 mars 2011

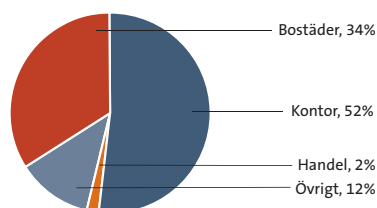
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	14	137 338	1 666	12 132	146	1 063	145	99
Kontor	26	176 839	2 555	14 449	259	1 466	229	88
Handel	4	6 777	129	19 016	9	1 371	9	100
Övrigt ¹⁾	9	44 400	581	13 095	56	1 251	51	91
Totalt	53	365 354	4 932	13 498	470	1 286	433	92

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Hyresvärde per fastighetskategori



Bokfört värde per fastighetskategori



Region Göteborg/Väst

Region Göteborg/Väst utgör Balders värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvats från Catena AB, om 5 207 Mkr, motsvarande 34 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Göteborg/Väst ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Stor-Göteborg samt inom förvaltningsområdena Skövde och Falköping.

Fastighetsbeståndet i region Göteborg/Väst bestod per 31 mars 2011 av 181 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 460 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 509 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 479 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 31 procent bostadshyresfastigheter, 33 procent kontorsfastigheter och 30 procent handelsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Fördelning per område och fastighetskategori per 31 mars 2011

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per förvaltningsområde								
Stor-Göteborg	80	286 669	4 043	14 105	368	1 285	345	94
Falköping	93	91 653	594	6 481	75	817	72	96
Skövde	8	81 866	570	6 956	66	803	62	94
Totalt	181	460 188	5 207	11 315	509	1 106	479	94
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	118	209 408	1 637	7 818	180	858	173	96
Kontor	29	125 834	1 725	13 712	161	1 276	148	92
Handel	22	88 587	1 576	17 791	141	1 589	132	94
Övrigt ¹⁾	12	36 359	268	7 377	28	772	26	92
Totalt	181	460 188	5 207	11 315	509	1 106	479	94

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Stor-Göteborg

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Stor-Göteborg, som tillsammans med Göteborg omfattar 12 närliggande kommuner samt kommunerna Falkenberg, Trollhättan, Uddevalla och Vänersborg, bestod per 31 mars 2011 av 80 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 287 tkvm och ett fastighetsvärde om 4 043 Mkr.

Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 16 respektive 15 procent bostäder. Bostadshyresfastigheterna är huvudsakligen belägna i Alingsås och Göteborgs Stad vilka tillsammans utgör 69 procent av bostadshyresfastigheternas värde. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 28 respektive 36 procent handelsfastigheter. Handelsfastigheterna är huvudsakligen belägna i Göteborgs Stad och Ale vilka tillsammans utgör 78 procent av handelsfastigheternas värde. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 43 respektive 42 procent kontorsfastigheter. Kontorsfastigheterna är huvudsakligen belägna i Göteborgs Stad vilka tillsammans utgör 92 procent av kontorsfastigheternas värde.

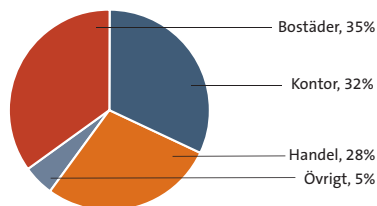
Falköping

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Falköping, som även omfattar Tidaholm och Skara, bestod per 31 mars 2011 av 93 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 92 tkvm och ett fastighetsvärde om 594 Mkr. Fastigheter belägna i Falköping motsvarar 75 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet var 95 procent bostadshyresfastigheter, övriga fastigheter som utgörs av kontors- och handelsfastigheter är belägna i Falköping.

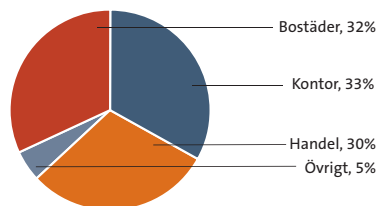
Skövde

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Skövde, som även omfattar Mariestad, bestod per 31 mars 2011 av 8 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 82 tkvm och ett fastighetsvärde om 570 Mkr. Fastigheter belägna i Skövde och Mariestad motsvarar 53 respektive 47 procent av det sammanlagda fastighetsvärdet inom förvaltningsområdet. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 93 respektive 82 procent bostäder. Bostadshyresfastigheterna i Skövde motsvarade 65 procent av bostadshyresfastigheternas värde.

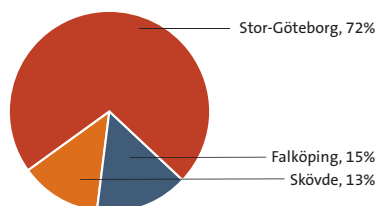
Hyresvärde per fastighetskategori



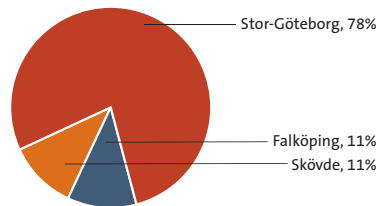
Bokfört värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Bokfört värde per region



Region Öresund

Region Öresund utgör Balders värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011, exklusive de 25 handelsfastigheter som förvärvats från Catena AB, om 2 267 Mkr, motsvarande 15 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öresund omfattar förvaltningsområdena Malmö och Helsingborg.

Fastighetsbeståndet i region Öresund bestod per 31 mars 2011 av 53 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 176 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 212 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 199 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 40 procent bostadshyresfastigheter och 44 procent kontorsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Fördelning per område och fastighetskategori per 31 mars 2011

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per förvaltningsområde								
Malmö	39	134 341	1 865	13 881	172	1 279	159	93
Helsingborg	14	41 392	402	9 711	40	967	39	98
Totalt	53	175 733	2 267	12 898	212	1 205	199	94
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	40	94 992	904	9 517	93	976	90	97
Kontor	6	48 232	990	20 533	84	1 748	75	89
Handel	4	22 147	265	11 959	24	1 081	23	97
Övrigt ¹⁾	3	10 362	108	10 374	11	1 045	11	100
Totalt	53	175 733	2 267	12 898	212	1 205	199	94

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Malmö

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Malmö, som också omfattar Lund, Höganäs, Åstorp och Halmstad, bestod per 31 mars 2011 av 39 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 134 tkvm och ett fastighetsvärde om 1 865 Mkr. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 50 respektive 32 procent bostäder och belägna i Åstorp och Lund. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 36 respektive 53 procent kontorsfastigheter varav kontorsfastigheter motsvarande 83 procent av fastighetsvärdet var belägna i Malmö.

Fastigheterna i Malmö består av två kontorsfastigheter i centrala Malmö med en uthyrbar yta om 32 tkvm. I Höganäs finns en fastighet med inslag av både bostäder och handel med en uthyrbar yta om 5 tkvm. Fastigheterna i Lund omfattar två kontorsfastigheter, en handelsfastighet och två bostadsfastigheter. I Halmstad innehar Balder fem fastigheter innehållande

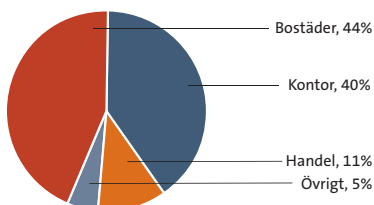
framför allt kontors- och utbildningslokaler med en uthyrbar yta om 16 tkvm. I Åstorp ägs 25 bostadshyresfastigheter med en uthyrbar yta om 59 tkvm.

Inom förvaltningsområdet innehades också en fastighet utanför Köpenhamn i Danmark med en uthyrbar yta om totalt 5 tkvm.

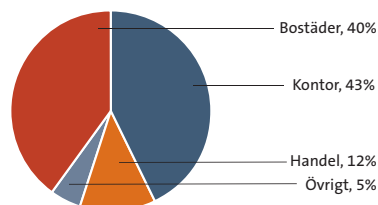
Helsingborg

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Helsingborg bestod per 31 mars 2011 av 14 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 41 tkvm och ett fastighetsvärde om 402 Mkr. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 66 respektive 79 procent bostäder och omfattade 13 fastigheter. Utöver de 13 bostadshyresfastigheterna fanns en handelsfastighet med en uthyrbar yta om 14 tkvm.

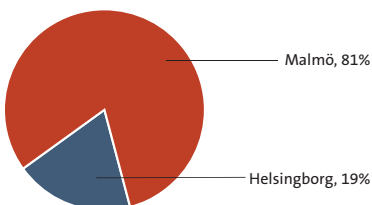
Hyresvärde per fastighetskategori



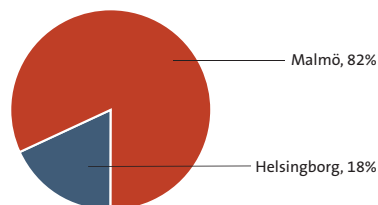
Bokfört värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Bokfört värde per region



Region Öst

Region Öst utgör Balders värdemässigt fjärde största region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 1 608 Mkr, motsvarande 11 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öst omfattar förvaltningsområdena Jönköping, Norrköping och Köping.

Fastighetsbeståndet i region Öst bestod per 31 mars 2011 av 58 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 198 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 172 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 162 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 98 procent bostadshyresfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 94 procent.

Fördelning per område och fastighetskategori per 31 mars 2011

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per förvaltningsområde								
Jönköping	36	113 408	816	7 193	95	840	88	93
Norrköping	12	49 080	544	11 090	47	965	46	98
Köping	10	35 094	248	7 052	30	841	28	95
Totalt	58	197 582	1 608	8 136	172	871	162	94
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	52	190 026	1 576	8 293	167	881	158	95
Kommersiellt och övrigt ¹⁾	6	7 556	32	4 175	5	638	4	81
Totalt	58	197 582	1 608	8 136	172	871	162	94

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Jönköping

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Jönköping, som också omfattar kommunerna Tranås, Nässjö, Visby och Vetlanda, bestod per 31 mars 2011 av 36 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 113 tkvm och ett fastighetsvärde om 816 Mkr. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 98 respektive 99 procent bostäder. Bostadshyresfastigheterna är huvudsakligen belägna i Tranås, motsvarande 52 procent av bostadshyresfastigheternas fastighetsvärde och Jönköping, motsvarande 29 procent av bostadshyresfastigheternas fastighetsvärde.

I Tranås ingår 27 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 69 tkvm, varav 24 fastigheter utgjordes av bostadshyresfastigheter. Fastigheterna finns belägna på och omkring Storgatan samt i Stoeryd.

I Jönköping finns fem fastigheter med en uthyrbar yta om 31 tkvm varav bostadshyresfastigheter utgör cirka 97 procent av den uthyrbara ytan. I Visby på Gotland finns två bostadshy-

resfastigheter med en uthyrbar yta på 11 tkvm. I Vetlanda finns en mindre bostadshyresfastighet och en mindre fastighet för utbildning/vårdändamål om totalt cirka 2 tkvm uthyrbar yta.

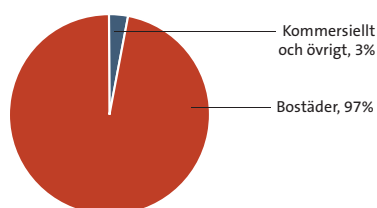
Norrköping

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Norrköping bestod per 31 mars 2011 av 12 bostadshyresfastigheter med en uthyrbar yta om cirka 49 tkvm och ett fastighetsvärde om 544 Mkr. Fastigheterna är huvudsakligen belägna på Drottninggatan och Hospitalgatan vilka tillsammans motsvarar 58 procent av fastighetsvärdet per 31 mars 2011.

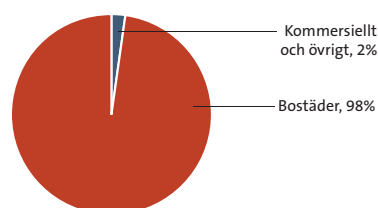
Köping

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Köping bestod per 31 mars 2011 av 10 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 35 tkvm och ett fastighetsvärde om 248 Mkr. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 86 respektive 91 procent bostäder.

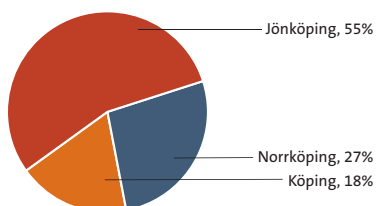
Hyresvärde per fastighetskategori



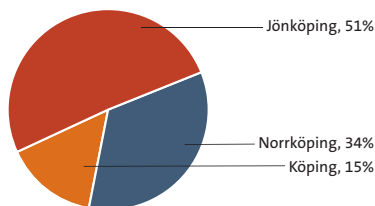
Bokfört värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Bokfört värde per region



Region Norr

Region Norr utgör Balders värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 31 mars 2011 om 1 240 Mkr, motsvarande 8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öst omfattar förvaltningsområdena Sundsvall, Karlstad och Gävle.

Fastighetsbeståndet i region Norr bestod per 31 mars 2011 av 84 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 155 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 139 Mkr och de kontraherade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 132 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 96 procent bostadshyresfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 95 procent.

Fördelning per område och fastighetskategori per 31 mars 2011

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per förvaltningsområde								
Sundsvall	40	87 225	589	6 747	78	889	72	92
Karlstad	23	33 321	407	12 224	34	1 017	34	100
Gävle	21	34 161	244	7 151	28	806	26	96
Totalt	84	154 707	1 240	8 016	139	898	132	95
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	78	149 564	1 196	7 994	134	897	127	95
Kommersiellt och övrigt ¹⁾	6	5 143	45	8 653	5	939	5	98
Totalt	84	154 707	1 240	8 016	139	898	132	95

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

Sundsvall

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Sundsvall bestod per 31 mars 2011 av 40 fastigheter, varav 36 bostadshyresfastigheter, med en uthyrbar yta om cirka 87 tkvm och ett fastighetsvärde om 589 Mkr. Av den uthyrbara ytan och fastighetsvärdet var 94 respektive 93 procent bostäder. Fastigheterna i Sundsvall är belägna i centrala Sundsvall samt Bredsand/Stockvik och Kvissleby söder om Sundsvall.

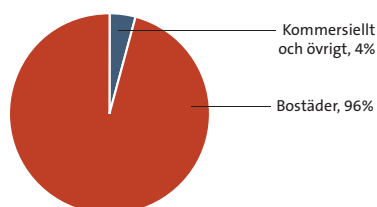
Gävle

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Gävle bestod per 31 mars 2011 av 21 fastigheter, varav 19 bostadshyresfastigheter, med en uthyrbar yta om cirka 34 tkvm och ett fastighetsvärde om 244 Mkr. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i de centrala delarna av Gävle och i Lillhagen som ligger i de östra delarna.

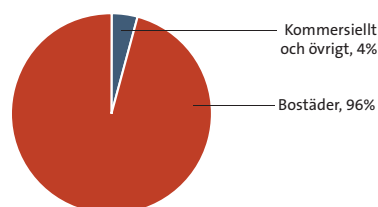
Karlstad

Fastighetsbeståndet inom förvaltningsområdet Karlstad bestod per 31 mars 2011 av 23 bostadshyresfastigheter med en uthyrbar yta om cirka 33 tkvm och ett fastighetsvärde om 407 Mkr. Fastigheterna är huvudsakligen centralt belägna i Karlstad.

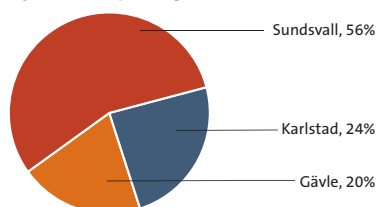
Hyresvärde per fastighetskategori



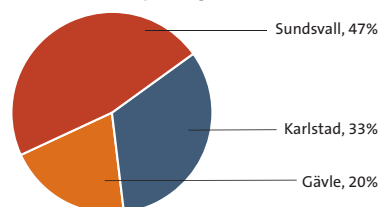
Bokfört värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Bokfört värde per region



Fastighetsägande intressebolag

Balder, hade per 31 mars 2011, justerat för de 25 handelsfastigheter som förvärvades från Catena AB och som från den 19 april 2011 ägs till 50 procent vardera av Balder och Peab Fastighetsutveckling Sverige AB¹⁾, tre fastighetsägande intressebolag: Akroterion Fastighets AB som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm och Byggabo Fastighets AB som äger 25 handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresund.

Balders fastighetsägande intressebolag, inklusive Byggabo Fastighets AB ägde per 31 mars 2011 tillsammans 36 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde för Balders andel om 1 678 Mkr. Den totalt uthyrbara ytan för Balders andel uppgick till cirka 116 tkvm. Fastigheternas totala hyresvärde för Balders andel uppgick till 137 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 134 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 53 procent kontorsfastigheter och 47 procent handelsfastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 31 mars 2011 till 97 procent.

Det totalt bokförda värdet på andelar i och fordringar på intressebolag uppgick till 515 Mkr per 31 mars 2011 inklusive Byggabo Fastighets AB som formellt blev ett intressebolag den 19 april 2011. Balders andelar i intressebolag redovisas i Koncernen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att i resultaträkningen redovisas Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar.

Akroterion Fastighets AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av GE Real Estate (Sweden) AB och Balder. GE Real Estate (Sweden) AB är ett fastighetsbolag som äger fastigheter för cirka 11 Mdkr på den nordiska marknaden och ingår i den globala koncernen General Electric. Bolaget äger två kontorsfastigheter belägna vid Medborgarplatsen respektive Marievik i Stockholm med en uthyrbar yta om totalt 53 tkvm. Fastigheterna har ett redovisat fastighetsvärde om 1 117 Mkr per 31 mars 2011.

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia AB och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia AB äger nio fastigheter med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrbara ytan uppgick till 26 tkvm och fastigheternas redovisade värde uppgick till 671 Mkr per 31 mars 2011.

Byggabo Fastighets AB

Balder äger 50 procent i Byggabo Fastighets AB och resterande del ägs av Peab Fastighetsutveckling Sverige AB. Byggabo Fastighets AB äger 25 handelsfastigheter med ett redovisat fastighetsvärde om 1 568 Mkr. Fastigheternas totala hyresvärde uppgick till 136 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 31 mars 2011 på årsbasis till 136 Mkr.

Fördelning per geografiskt område och fastighetskategori per 31 mars 2011²⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bokfört värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per region								
Stockholmsregionen	19	64 153	1 115	17 380	90	1 397	86	96
Göteborgsregionen	10	27 916	306	10 961	25	894	25	99
Öresundsregionen	7	24 282	257	10 584	23	941	23	100
Totalt	36	116 351	1 678	14 422	137	1 181	134	97
Fördelat per fastighetskategori								
Kontor	11	40 156	894	22 263	69	1 722	66	95
Handel	25	76 195	784	10 289	68	896	68	99
Totalt	36	116 351	1 678	14 422	137	1 181	134	97

1) Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

1) De 25 handelsfastigheterna upptas som fastigheter i Balders delårsrapport för perioden 1 januari 2011 till 31 mars 2011, men redovisas från och med den 19 april 2011 som intressebolag.

2) I kolumnen "Antal fastigheter" är samtliga fastigheter inkluderade. I övriga kolumner upptas 50 procent av värdet motsvarande Balders indirekta ägarandel.

Balders andel av fastighetsägande intressebolags balansräkning per 31 mars 2011

Mkr

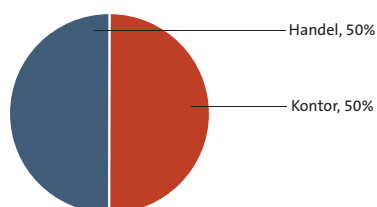
Tillgångar

Fastigheter	1 678
Fordringar och övrigt	17
Likvida medel	5
Summa tillgångar	1 700

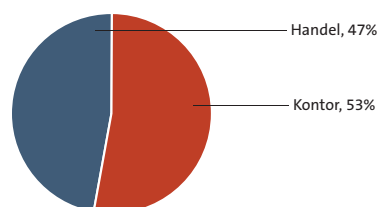
Eget kapital och skulder

Eget kapital/Ägarlån	515
Räntebärande skulder	1 117
Övriga skulder	68
Summa eget kapital och skulder	1 700

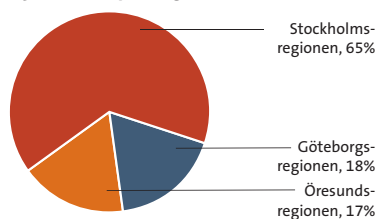
Hyresvärde per fastighetskategori



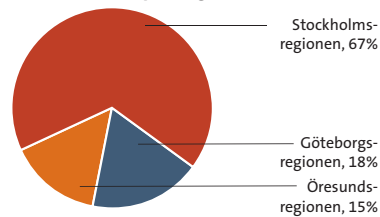
Bokfört värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Bokfört värde per region



Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Balders fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Balder. Inga materiella förändringar har ägt rum efter utfärdandet av värdeintyget.

Värdeintyget har upprättats av Savills Sweden AB, som inte har något väsentligt intresse i Balder och har samtyckt till att värdeintyget tagits in i Prospektet. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Värdeintyg

På uppdrag av Fastighets AB Balder, genom finanschef Marcus Hansson, har Savills Sweden genomfört en marknadsvärdering av deras fastighetsbestånd per 31 mars 2011, vilket också fungerar som värdetidpunkt. Fastighetsbeståndet utgörs av 429 fastigheter/värderingsobjekt, dessa är belägna från Sundsvall i norr till Malmö i söder samt en fastighet i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 34 tomtträter medan resterande innehas med äganderätt.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en kalkylperiod av fem till tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Motsvarande en värdeandel om 75 % av innehavets totala marknadsvärde har i samband med detta uppdrag, eller tidigare uppdrag utförda under senare tid, okulärbesiktigats. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till SFI:s anvisningar.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **15 400 000 000 (femton miljarder fyra hundra miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Ovanstående värde fördelas med cirka 12 % på fastigheter som innehas med tomtträtt och cirka 88 % på fastigheter som innehas med äganderätt.

Stockholm/ Göteborg den 11 maj 2011
Savills Sweden

Anders Rydstern, MRICS
Director, Valuation

Karin Zachariasson, MRICS
Av ASPECT aukt. värderare

Finansiell information i sammandrag

Nedanstående finansiella översikt avseende räkenskapsåren 2010, 2009 och 2008 är hämtad ur Balders reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt IFRS. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till mars 2011 respektive 2010 är hämtad ur Balders översiktligt granskade respektive oreviderade delårsrapporter. Avsnittet bör läsas tillsammans med Operationell och finansiell översikt.

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010	jan-dec 2010	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Utdrag ur resultaträkningar					
Hysesintäkter	377	318	1 333	854	633
Fastighetskostnader ¹⁾	-151	-141	-454	-261	-182
Driftsöverskott	226	177	880	593	450
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	1	-	20	20	14
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	156	254	1 027	-16	-214
Värdeförändringar finansiella placeringar	-4	85	90	-	-
Förvaltnings och administrationskostnader ¹⁾	-29	-25	-103	-63	-50
Övriga rörelseintäkter/kostnader	-4	-	2	-	1
Andel i resultat från intressebolag	3	3	68	80	-84
Rörelseresultat	350	493	1 983	615	117
Räntenetto ²⁾	-116	-67	-377	-287	-265
Värdeförändringar derivat, orealiserade ¹⁾	123	-33	148	-23	-333
Resultat före skatt	357	393	1 754	304	-481
Aktuell skatt	0	0	-3	0	-2
Uppskjuten skatt	-91	-81	-413	-56	95
Periodens resultat	266	312	1 338	248	-388

1) Balder har sedan 2010 valt att göra några mindre justeringar i redovisningssättet för några resultatposter. Fastighetskostnader redovisas numera som en separat kostnadspost istället för som tidigare på sex olika kostnadsposter. För att tydliggöra fastigheternas driftsöverskott har fastighetsadministration flyttats från fastighetskostnader till kostnadsposten förvaltnings- och administrationskostnader. Betalda derivatkostnader redovisas numera som en del av finansnettot och inte som tidigare tillsammans med orealiserade värdeförändringar derivat. Jämförande siffror har justerats.

2) För räkenskapsåren avses nettot av finansiella intäkter och finansiella kostnader och således vissa poster som inte avser ränteintäkter och räntekostnader, för delårsperioderna avses endast ränteintäkter och räntekostnader.

Mkr	31 mar 2011	31 mar 2010	31 dec 2010	31 dec 2009	31 dec 2008
Utdrag ur balansräkningar					
Förvaltningsfastigheter	16 821	12 937	14 389	12 596	7 038
Rörelsefastigheter	–	–	–	46	48
Övriga materiella anläggningstillgångar	160	32	41	18	4
Andelar i intressebolag	205	145	202	512	528
Andra långfristiga värdepappersinnehav	207	381	204	1	1
Uppskjuten skattefordran	–	349	14	430	202
Kortfristiga fordringar	159	155	167	172	125
Likvida medel	38	4	48	24	1
Summa tillgångar	17 590	14 003	15 065	13 800	7 946
Eget kapital, inklusive minoritetsandel	5 201	3 635	4 658	3 323	1 854
Uppskjuten skatteskuld	77	–	–	–	–
Långfristiga räntebärande skulder ¹⁾	11 106	9 221	9 141	9 147	5 462
Derivat	154	458	277	426	327
Långfristiga icke räntebärande skulder	113	122	69	133	–
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	422	133	490	381	69
Kortfristiga icke räntebärande skulder	517	433	430	392	234
Summa eget kapital och skulder	17 590	14 003	15 065	13 800	7 946

1) Balder har sedan 31 december 2010 gjort justeringar i klassificeringen avseende långfristiga respektive kortfristiga räntebärande skulder. Genom justeringen klassificeras långfristiga räntebärande skulder såsom räntebärande skulder som i allt väsentligt förväntas betalas efter mer än 12 månader räknat från balansdagen. Kortfristiga räntebärande skulder klassificeras såsom räntebärande skulder som i allt väsentligt förväntas betalas inom 12 månader räknat från balansdagen, bland annat ingår 12 månaders avtalad amortering samt krediter som enligt avtal avses att återbetalas under kommande 12 månader. Jämförande siffror har justerats.

Mkr	jan–mar 2011	jan–mar 2010	jan–dec 2010	jan–dec 2009	jan–dec 2008
Utdrag ur kassaflödesanalyser					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78	84	400	230	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156	107	356	177	79
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–2 403	45	–442	291	–531
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 237	–172	109	–444	452
Periodens kassaflöde	–10	–20	24	23	0
Likvida medel vid periodens början	48	24	24	1	1
Likvida medel vid periodens slut	38	4	48	24	1

Nyckeltal	jan-mar 2011	jan-mar 2010	jan-dec 2010	jan-dec 2009	jan-dec 2008
Fastighetsrelaterade					
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 094	1 070	1 087	1 072	1 298
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 027	1 001	1 016	1 002	1 218
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, procent	60	56	66	69	70
Verkligt värde, kr/kvm	11 170	10 236	10 887	10 053	12 805
Antal fastigheter	454	418	432	419	122
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 506	1 264	1 322	1 260	553
Finansiella					
Avkastning eget kapital, procent	9,1	16,5	33,6	9,6	-18,7
Avkastning totalt kapital, procent	6,5	6,6	14,8	5,4	-2,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,1	2,1	1,6
Soliditet, procent	29,6	26,0	30,9	24,1	23,3
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,1	2,9	3,0
Belåningsgrad fastigheter, procent	66,5	69,8	64,6	73,2	72,2
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	417	315	174
Data per aktie¹⁾					
Genomsnittligt antal aktier, tusental	103 976	99 658	99 658	75 268	63 940
Utestående antal aktier, tusental	106 358	99 658	99 658	99 658	62 972
Resultat efter skatt, kr	2,56	3,13	13,43	3,29	-6,06
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar, kr	0,60	0,87	3,86	3,51	1,89
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,89	4,18	4,19	3,05
Driftsöverskott, kr	2,18	1,78	8,83	7,88	6,62
Fastigheter verkligt värde, kr	158	130	144	127	113
Eget kapital, kr	48,87	36,42	46,70	33,29	29,44
Börskurs per bokslutsdagen, kr	47,50	25,88	44,10	18,75	10,50
Utdelning, kr	-	-	-	-	-
Organisatoriska					
Antal medarbetare	194	185	192	176	59
varav inom förvaltning	163	156	166	146	43
varav övriga	31	29	26	30	16

1) Data per aktie räknats om för den fondemission (3:1) som genomfördes 4 juni 2010, se *Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*.

Definitioner

Fastighetsrelaterade

Antal fastigheter

Antal fastigheter vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

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

Hyresintäkter helår, kr/kvm

Hyresintäkter på årsbasis dividerat med uthyrningsbar yta.

Hyresvärde helår, kr/kvm

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Uthyrningsbar yta, tkvm

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde, kr/kvm

Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde i förhållande till uthyrningsbar yta.

Överskottsgrad, procent

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

Finansiella

Avkastning eget kapital, procent

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

Avkastning totalt kapital, procent

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

Belåningsgrad fastigheter, procent

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

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, procent

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

Aktierelaterade

Börskurs per bokslutsdagen, kr

Börskurs vid periodens slut

Driftsöverskott, kr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Eget kapital, kr

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

Fastigheter verkligt värde, kr

Förvaltningsfastigheternas bedömda marknadsvärde.

Förvaltningsresultat före skatt, kr

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

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, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr

Periodens resultat exklusive orealiserade värdeförändringar i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Utdelning, kr

Utdelning per aktie för respektive räkenskapsår.

Utestående antal aktier, tusental

Utestående antal aktier vid periodens slut.

Operationell och finansiell översikt

Denna operationella och finansiella översikt är avsedd att underlätta förståelsen och bedömningen av trender och förändringar i Balders resultat och finansiella ställning. Historiska resultat ger inte nödvändigtvis en korrekt indikation av framtida resultat. Nedanstående redogörelse bör läsas i anslutning till (a) Balders reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2008, 2009 och 2010, som har upprättats i enlighet med IFRS; (b) Balders översiktligt granskade rapport för perioden 1 januari – 31 mars 2011, som har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen; samt (c) tillhörande noter.

Detta avsnitt innehåller framtidsinriktade uttalanden som är beroende av framtida händelser, risker och osäkerheter, bland andra de som beskrivs i "Riskfaktorer". Bolagets faktiska resultat kan skilja sig avsevärt från de resultat som uttrycks eller antyds i de framtidsinriktade uttalandena till följd av många olika faktorer, inklusive, men inte begränsat till, de risker som beskrivs nedan och på annan plats i detta prospekt.

Översikt

Balder är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden. Balders affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadshyresfastigheter och kommersiella fastigheter, samt att skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Härigenom skall det övergripande målet att ha en god tillväxt och positiva kassaflöden uppnås, samtidigt som Balder skapar förutsättningar för att erhålla och upprätthålla en position på respektive delmarknad som medför att valmöjligheter kan erbjudas hyresgästerna.

Balders strategi avseende fastighetsportföljens sammansättning skiljer sig åt mellan bostadshyresfastigheterna och de kommersiella fastigheterna. Bostadshyresfastigheter skall innehas på orter som växer och utvecklas positivt, medan kommersiella fastigheter skall innehas i storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö. Balder skall vara en långsiktig ägare som bryr sig om sina hyresgäster och som sköter och utvecklar sina fastigheter.

Balder har per 31 mars 2011 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 1 354 tkvm till ett bokfört värde om 15 253 Mkr varav cirka 7 310 Mkr utgörs av kommersiella fastigheter, 6 979 Mkr av bostadshyresfastigheter och 964 Mkr av övriga fastigheter. Fastigheterna är framförallt belägna i region Göteborg/Väst, 34 procent, region Stockholm, 32 procent samt i region Öresund, 15 procent. Balder heläger idag endast en fastighet utanför Sverige. Härutöver äger Balder indirekt två fastigheter utanför Sverige via intressebolaget Byggabo Fastighets AB, vilka båda är kommersiella fastigheter belägna i Köpenhamnsområdet. Balder har ett övergripande mål att på respektive delmarknad uppnå en sådan marknadsnärvaro att valmöjligheter kan erbjudas hyresgästerna. Ungefär 51 procent av hyresintäkterna kommer från kommersiella fastigheter och cirka 49 procent från bostadshyresfastigheter.

Under perioden 1 januari 2008 till 31 december 2010 nära fördubblades Balders hyresintäkter från 678 Mkr till 1 333 Mkr motsvarande en årlig genomsnittlig tillväxt om drygt 25 procent. För 2010 redovisade Balder ett resultat före skatt om 1 754 Mkr, varav 1 027 Mkr var hänförliga till realiserade värdeförändringar på fastigheter.

Faktorer som påverkar Balders resultat:

- Makroekonomiska faktorer
- Hyresintäkter och hyresutveckling
- Drifts- och underhållskostnader
- Finansiella faktorer
- Konkurrenssituation
- Myndighetsbeslut

Makroekonomiska faktorer

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom tillväxt, sysselsättning och inflation. Konjunktursvängningar och tillväxt i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och påverkar därmed vakansgrad och hyresnivåer.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed finansnettot. Räntekostnaden för skulder hos kreditinstitut är Balders enskilt största kostnadspost. På längre sikt får förändringar i räntan en väsentlig påverkan på Balders resultat och kassaflöde. Inflationen påverkar också Balders fastighetskostnader. Utöver detta påverkar förändringar i ränta och inflation även avkastningskraven och därmed fastigheternas marknadsvärden. Ett flertal av Bolagets strategier syftar till att begränsa exponeringen mot de makroekonomiska förändringar som skulle kunna få en negativ effekt på Balders resultat.

Hyresintäkter och hyresutveckling

Uthyrningsgrad och hyresnivåer påverkas bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolknings-tillväxt och befolkningsstruktur och sysselsättning.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker respektive ökar påverkas Balders resultat negativt respektive positivt. Stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Balders tio största hyresgäster svarade per 31 mars 2011 för 9,1 procent av Balders kontrakterade hyresintäkter, varav den största hyresgästen, via åtta olika hyresavtal, svarade för 1,2 procent.

Ett flertal av Balders hyreskontrakt är helt eller delvis bundna till konsumentprisindex (KPI), det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Om inflationen ökar mer än vad Balder kompenseras för genom sådan indexering, kan Balders resultat påverkas negativt.

Balders resultat påverkas av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid.

Drifts- och underhållskostnader

Driftskostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Variationer i priser på dessa tjänster samt effekter från onormalt väder påverkar Balders resultat. Underhållsutgifter utgör åtgärder i syfte att långsiktigt bibehålla fastighetens standard. Dessa utgifter kostnadsförs i den utsträckning de utgör reparationer och utbyten av mindre delar. Andra tillkommande utgifter av underhållskaraktär (hela eller partiella komponentbyten) aktiveras i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan påverka resultatet negativt.

Finansiella faktorer

Balders verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut och räntekostnader är Balders enskilt största kostnadspost. I tider med stigande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas stiga och i tider med sjunkande inflationsförväntningar kan räntenivån väntas sjunka, vilket kan påverka Balders resultat och finansiella ställning.

Balder har en stor andel lån med kort räntebindningstid och som en del i hanteringen av ränterisken använder sig Balder av räntederivat, huvudsakligen swappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar i resultaträkningen. I takt med att marknadsräntorna förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på räntederivaten. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på räntederivaten minskar i nedåtgående ränteläge och ökar i uppåtgående ränteläge.

Konkurrenssituation

Balder verkar i en bransch som är utsatt för konkurrens. Balders framtida konkurrensmöjligheter är bland annat beroende av Balders förmåga att förutse framtida förändringar och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Investe-

ringar, omstruktureringar eller prisförändringar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation påverkar Balders resultat och finansiella ställning.

Myndighetsbeslut

Fastighetsverksamhet är i hög utsträckning beroende av myndighetsbeslut avseende till exempel fastighetsskatt och reglering av hyressättningen för bostäder. En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Konsekvenserna av ett förändrat uttag av fastighetsskatt lindras något av att hyreskontrakten medger att hyresgästen bär viss del av fastighets-skatten. Den reglerade hyressättningen för bostäder, det så kallade bruksvärdesystemet, både begränsar Balders risker och påverkar intjäningsförmågan. Förenklat innebär systemet att hyresvärdar inte kan ta ut högre hyror än de hyror som har bestämts i kollektiva förhandlingar för bostäder med motsvarande läge och standard.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till mars 2011 och januari till mars 2010 samt räkenskapsåren 2010, 2009 och 2008. Informationen nedan skall läsas tillsammans med *Finansiell översikt*.

Jämförelse mellan perioderna januari till mars 2011 och januari till mars 2010

Resultat

Balders förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, för perioden 1 januari till 31 mars 2011 uppgick till 85 Mkr, en minskning om 3 Mkr jämfört med samma period 2010 då förvaltningsresultatet uppgick till 88 Mkr. Det minskade förvaltningsresultatet förklaras av sämre finansnetto. Periodens resultat efter skatt minskade med 46 Mkr från 312 Mkr till 266 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av lägre värdeförändringar och sämre finansnetto.

Hyresintäkter

Balders hyresintäkter för perioden 1 januari till 31 mars 2011 uppgick till 377 Mkr, en ökning med 59 Mkr jämfört med samma period 2010 då de uppgick till 318 Mkr. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsporföljen bedöms per 31 mars 2011 ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 639 Mkr vilket kan jämföras med motsvarande tidpunkt 2010 då hyresvärdet uppgick till 1 352 Mkr. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 088 kronor per kvm jämfört med motsvarande tidpunkt 2010 då den uppgick till 1 070 kronor per kvm.

När Catena innehavet exkluderas har kontraktsporföljen ett hyresvärde på helårsbasis om 1 502 Mkr. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgår då till 1 110 kronor per kvm.

Fastighetskostnader

Balders fastighetskostnader för perioden 1 januari till 31 mars 2011 uppgick till -151 Mkr, en ökning med 10 Mkr jämfört med samma period 2010 då de uppgick till -141 Mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet den 31 mars 2011 har ökat med 28 procent till 226 Mkr jämfört med motsvarande period 2010 då driftsöverskottet var 177 Mkr, vilket innebar en överskottsgrad om 60 procent jämfört med motsvarande period 2010 då överskottsgraden var 56 procent. Ökningen av överskottsgraden beror på fastighetsbeståndets förändring då andelen bostäder har minskat något.

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. Driftsöverskottet för första kvartalet 2011 har, i likhet med föregående år, påverkats negativt av en onormalt snörik och kall vinter.

Värdeförändringar fastigheter

Balder genomförde en extern värdering av hela fastighetsbeståndet med värdetidpunkt 31 mars 2011 respektive en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet per 31 mars 2010. Per 31 mars 2011 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 16 821 Mkr, vilket innebar en ökning med 3 884 Mkr jämfört med 31 mars 2010 då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 12 937 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet den 31 mars 2011 uppgick till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 156 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende främst på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Andelar i resultat från intressebolag

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden januari – mars 2011 till 3 Mkr och till 3 Mkr för samma period 2010.

Finansnetto

Finansnettot uppgick under perioden 1 januari till 31 mars 2011 till –116 Mkr och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 123 Mkr. Finansnettot under samma period 2010 uppgick till –67 Mkr och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till –33 Mkr. Värdeförändringar från räntederivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte direkt kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig mot högre räntenivåer, vilket innebär att det finns ett undervärde på Balders räntederivat om 154 Mkr.

Skatt

Balder redovisade för perioden 1 januari till 31 mars 2011 en aktuell skattekostnad om 0 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om –91 Mkr. Motsvarande siffror för samma period 2010 var 0 kronor respektive –81 Mkr. Uppskjuten skatteintäkt/skattekostnad hänförs sig främst till realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Jämförelse mellan 2010 och 2009

Resultat

Balders förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, för 2010 uppgick till 417 Mkr, en ökning om 102 Mkr från 2009 då förvaltningsresultatet uppgick till 315 Mkr. Förvaltningsresultat per aktie var i princip oförändrat, 4,18 kronor för 2010 visavi 4,19 kronor per aktie för 2009. Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på förändring i fastighetsbeståndet, men då antalet utestående aktier ökade under 2010, blev det ingen effekt per aktie från det högre förvaltningsresultatet. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 18 Mkr för 2010 och 72 Mkr för 2009, vilket i resultaträkningen har inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Minskningen är helt hänförlig till att samtliga stamaktier i Corem Property Group AB (publ) som tidigare var ett intressebolag avyttrades under 2010. Resultatet för 2010 ökade kraftigt från 248 Mkr 2009 till 1 338 Mkr 2010, vilket motsvaras av 3,29 kronor per aktie 2009 och 13,43 kronor per aktie 2010. Ökningen förklaras i huvudsak av att de under 2009 negativa realiserade värdeförändringarna avseende förvaltningsfastigheter, vilka uppgick till –16 Mkr, byttes under 2010 mot omfattande positiva realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter vilka uppgick till 1 027 Mkr.

Hyresintäkter

Balders hyresintäkter 2010 uppgick till 1 333 Mkr, en ökning med 479 Mkr från 2009 då de uppgick till 854 Mkr. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, samt att huvuddelen av de fastigheter som förvärvades 2009 genom förvärvet av Din Bostad ingår med helårsaffror. Per den 31 december 2010 bedömdes kontraktsporföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 437 Mkr, vilket kan jämföras med 1 351 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2009. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 087 kronor per kvadratmeter per 31 december 2010, en ökning med 15 kronor per kvadratmeter jämfört med 1 072 kronor per kvadratmeter för 2009. Ökningen av hyresnivån förklaras av höjda hyresnivåer generellt i beståndet. Hyresintäkterna uppvisar en stor spridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad under 2010 jämfört med 2009 och uppgick till 94 procent. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december 2010 till 94 Mkr och den 31 december 2009 till 88 Mkr.

Fastighetskostnader

Balders fastighetskostnader uppgick 2010 till 454 Mkr, en ökning med 193 Mkr från 2009 då de uppgick till 261 Mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring men har också påverkats av en onormalt kall och snörik vinter, som direkt och indirekt har kostat cirka 35 Mkr mer än under ett normalår.

1) Se not 13 i Balders årsredovisning för 2010

Värdeförändringar fastigheter

Under 2010 sålde Balder 18 fastigheter till ett försäljningspris om 321 Mkr vilket genererade 20 Mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2009 såldes 15 fastigheter till ett försäljningspris om 136 Mkr vilket genererade 20 Mkr i realiserade värdeförändringar.

Balder genomförde per 31 december 2010 respektive 2009 en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Per den 31 december 2010 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 14 389 Mkr, vilket innebar orealiserade värdeförändringar under året om 1 046³⁾ Mkr. Den 31 december 2009 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 12 623³⁾ Mkr, vilket innebar orealiserade värdeförändringar under året om -12³⁾ Mkr. Den stora förändringen förklaras till cirka 44 procent av lägre avkastningskrav och till cirka 56 procent av under 2010 förbättrad driftsoverskott.

För att säkerställa den interna värderingen har Balder låtit externa värderingsinstitut värdera cirka en fjärdedel av det totala fastighetsbeståndet med värdetidpunkt per bokslutsdagen för räkenskapsåren 2010 och 2009. För 2010 utfördes värderingen av Savills Sweden AB och för 2009 utfördes värderingen av CB Richard Ellis AB och Newsec Advice AB. Värderingsobjektsurvalet har gjorts med utgångspunkt att de skall representera Bolagets samlade portfölj avseende såväl geografisk placering, fastighetskategori som teknisk standard. Den externa värderingen per 31 december 2010 uppgick till 3 086 Mkr gentemot den interna värderingen om 3 083 Mkr, vilket indikerar att den interna värderingen på portföljnivå har en god balans med den externa värderingen. Den externa värderingen per 31 december 2009 översteg den interna värderingen med 21 Mkr.

Andelar i resultat från intressebolag

Balders andel av förvaltningsresultatet från intressebolag uppgick under 2010 till 40 Mkr, jämfört med 143 Mkr under 2009. Minskningen av andelen av rörelseresultatet förklaras främst av att Balder under året avyttrade samtliga stamaktier i Corem, vilket innebär att Corem inte längre redovisas som intressebolag. Resultatet från intressebolag under 2010 påverkades primärt av positiva orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter. Balders del av dessa orealiserade värdeförändringar uppgick under 2010 till 75 Mkr, medan de för Balders del, under 2009, uppgick till 17 Mkr och avsåg både fastigheter och derivat. De orealiserade positiva värdeförändringarna medförde att Balders resultat från intressebolag efter skatt under 2010 uppgick till 68 Mkr, att jämföras med 80 Mkr under 2009.

Finansnetto

Finansnettot uppgick 2010 till -229 Mkr, varav 148 Mkr avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Finansnettot uppgick 2009 till -310 Mkr, varav -23 Mkr avsåg orealiserade värdeförändringar på räntederivat. Värdeförändringar från räntederivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte direkt kassaflödespåverkande. Balder har skyddat sig mot högre räntenivåer, vilket innebar att undervärdet på Balders räntederivat uppgick till 277 Mkr på bokslutsdagen 2010.

Den kassaflödespåverkande delen av finansnettot, räntenettot, uppgick under 2010 till -411 Mkr, vilket kan jämföras med -303 Mkr under 2009. Räntekostnaden för 2010 motsvarade en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,2 procent inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat, vilket kan jämföras med 3,7 procent under 2009.

Skatt

Balder redovisade för 2010 en aktuell skattekostnad om -3 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om -413 Mkr. Motsvarande siffror för 2009 var 0 Mkr respektive -56 Mkr. Uppskjuten skattekostnad hänför sig främst till orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och räntederivat. Den stora förändringen avseende uppskjuten skattekostnad mellan 2010 och 2009 förklaras av att de orealiserade värdeförändringarna under 2010 var 1 027 Mkr medan de under 2009 var -16 Mkr.

Jämförelse mellan 2009 och 2008

Resultat

Balders förvaltningsresultat för 2009 uppgick till 315 Mkr, en ökning om 141 Mkr från 2008 då förvaltningsresultatet uppgick till 174 Mkr. Den kraftiga förbättringen i förvaltningsresultatet förklaras huvudsakligen av ökade hyresintäkter i befintligt bestånd, minskade fastighetskostnader, lägre finansieringskostnader samt ett förändrat fastighetsbestånd främst på grund av förvärvet av Din Bostad. Årets resultat ökade från -388 Mkr 2008 till 248 Mkr 2009, vilket huvudsakligen förklaras av att orealiserade värdeförändringar från derivat minskade från -311 Mkr till -23 Mkr, orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter minskade från -214 Mkr till -16 Mkr och att resultat från intressebolag ökade från -84 Mkr till 80 Mkr.

Hyresintäkter

Balders hyresintäkter 2009 uppgick till 854 Mkr, en ökning med 221 Mkr från 2008 då de uppgick till 633 Mkr. Ökningen förklaras av ett förändrat fastighetsbestånd samt en kraftigt ökad uthyrningsgrad. Per den 31 december 2009 bedömdes kontraktportföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 351 Mkr, vilket kan jämföras med 707 Mkr vid motsvarande tidpunkt året innan. Den ekonomiska uthyrningsgraden per 31 december 2009 uppgick till 94 procent, vilken var oförändrad jämfört med den 31 december 2009. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 072 kronor per kvadratmeter per 31 december 2009, en minskning med 226 kronor per kvadratmeter jämfört med 1 298 kronor per kvadratmeter för 2008. Minskningen av hyresnivån förklaras av fastighetsbeståndets förändring genom förvärvet av Din Bostad.

Fastighetskostnader

Balders fastighetskostnader 2009 uppgick till 261 Mkr, en ökning med 79 Mkr från 2008 då de uppgick till 182 Mkr. Ökningen förklaras av främst av ett förändrat fastighetsbestånd.

Värdeförändringar fastigheter

Under 2009 sålde Balder 15 fastigheter till ett försäljningspris om 158 Mkr vilket genererade 20 Mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2008 såldes 9 fastigheter till ett försäljningspris om 258 Mkr vilket genererade 14 Mkr i realiserade värdeförändringar.

Balder genomförde per 31 december 2009 respektive 2008 en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, på hela fastighetsbeståndet. Per den 31 december 2009 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 12 623 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar om -16 Mkr. Per den 31 december 2008 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 7 038 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar om -214 Mkr. Den stora realiserade värdeförändringen förklaras huvudsakligen av marginellt högre avkastningskrav på fastigheter.

Andelar i resultat från intressebolag

Resultatet från intressebolag under 2009 uppgick till 80 Mkr, vilket kan jämföras med -84 Mkr för 2008. Skillnaden förklaras primärt av realiserade värdeförändringar på fastigheter, finansiella instrument och derivat som 2009 uppgick till -6 Mkr mot -160 Mkr 2008, samt lägre skatt.

Finansnetto

Finansnettot uppgick 2009 till -310 Mkr, varav -23 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Finansnettot uppgick 2008 till -598 Mkr, varav -333 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat.

Den kassaflödespåverkande delen av finansnettot, räntetnettot, uppgick under 2009 till -303 Mkr, vilket kan jämföras med -288 Mkr under 2008. Räntekostnaden för 2009 motsvarade en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,7 procent, vilket kan jämföras med 4,9 procent under 2008.

Skatt

Balder redovisade för 2009 en aktuell skattekostnad om 0 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om -56 Mkr. Motsvarande siffror för 2008 var -2 Mkr respektive 95 Mkr. Den stora förändringen avseende uppskjuten skattekostnad/skatteintäkt mellan 2008 och 2009 förklaras av aktiverade underskottsavdrag under 2006.

Kassaflöden

Under perioden januari till mars 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 156 Mkr och periodens kassaflöde till -10 Mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -2 403 Mkr, varav förvärv av fastigheter uppgick till -2 297 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 237 Mkr, vilket huvudsakligen utgjordes av upptagande av lån.

Under 2010 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 356 Mkr och periodens kassaflöde till 24 Mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -442 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter om totalt -994 Mkr och förvärvet av finansiella placeringar om totalt

-86 Mkr var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 677 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 109 Mkr, vilket huvudsakligen bestod av upptagande av nya lån om 662 Mkr, samt amortering/lösen av befintliga lån om 553 Mkr.

Under 2009 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 177 Mkr och periodens kassaflöde till 23 Mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till 291 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter om totalt -71 Mkr var mindre än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 158 Mkr, försäljningen av aktier i intressebolag om 88 Mkr, samt den förvärvade likvidpositionen i Din Bostad om totalt 116 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -444 Mkr, vilket var nettot av upptagande av nya lån om 11 Mkr och amortering/lösen av befintliga lån om 455 Mkr.

Under 2008 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 79 Mkr och periodens kassaflöde till 0 Mkr. Kassaflödet från investeringar uppgick till -531 Mkr, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter vilka uppgick till 787 Mkr, var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter om 258 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 452 Mkr, vilket huvudsakligen bestod av upptagande av nya lån för att finansiera förvärv av fastigheter.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna under perioden 1 januari - 31 mars 2011 uppgick till 2 356 Mkr varav 2 297 Mkr avser förvärv och 59 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 453 Mkr Stockholm, 1 229 Mkr Göteborg/Väst, 662 Mkr Öresund, 7 Mkr Öst, och 4 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2010 uppgick till 994 Mkr varav 835 Mkr avser förvärv och 159 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 106 Mkr Stockholm, 352 Mkr Göteborg/Väst, 512 Mkr Öresund, 15 Mkr Öst, och 11 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2009 uppgick till 5 732 Mkr varav 5 679 Mkr avser förvärv och 54 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 1 382 Mkr Stockholm, 1 262 Mkr Göteborg/Väst, 424 Mkr Öresund, 1 479 Mkr Öst, och 1 185 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2008 uppgick till 787 Mkr, varav 679 Mkr avsåg förvärv och 108 Mkr avsåg investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avsåg 337 Mkr Stockholm, 282 Mkr Göteborg och 168 Mkr Malmö. Bland förvärven återfinns tre fastigheter i Stockholm som förvärvades från Humlegården och en fastighet i Lund som förvärvades från Veidekke för en total köpeskilling om 360 Mkr. Bland investeringarna i befintligt bestånd återfinns ett fullt uthyrt nybyggnadsprojekt avseende bostäder i Alingsås omfattande 3 200 kvadratmeter.

Det finns för närvarande inga väsentliga pågående investeringar eller åtaganden av väsentligt slag beträffande framtida investeringar.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skuldsättning

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Det egna kapitalet uppgick per 31 mars 2011 till 5 197 Mkr. Balder hade per samma datum skulder med förfall efter 12 månader om 8 899 Mkr och skulder med förfall inom 12 månader om 3 259 Mkr. Av de totala skulderna om 12 389 Mkr var 11 528 Mkr räntebärande skulder, varav 11 185 Mkr räntebärande skulder avseende fastigheter. De icke räntebärande skulderna om totalt 630 Mkr bestod av leverantörsskulder, övriga skulder och upplupna kostnader och förutbetalda intäkter.

Det har inte ägt rum några väsentliga förändringar avseende det egna kapitalet sedan Balder offentliggjorde kvartalsrapporten avseende perioden januari till mars 2011.

Soliditeten uppgick per 31 mars 2011 till 29,6 procent.

Nettoskuld per 31 mars 2011

Mkr	31 mars 2011
A. Likvida medel	38
B. Lätt realiserbara värdepapper	207
C. Outnyttjad checkräkningskredit	181
D. Likviditet (A + B + C)	426
E. Fordringar med återvinning inom 12 månader	159
F. Räntebärande skulder med förfall inom 12 månader	-2 742
G. Övriga skulder med förfall inom 12 månader	-517
H. Summa skulder med förfall inom 12 månader (F + G)	-3 259
I. Netto skulder med förfall inom 12 månader (D + E + H)	-2 674
J. Räntebärande fordringar med återvinning senare än efter 12 månader	0
K. Räntebärande skulder med förfall senare än efter 12 månader	-8 786
L. Övriga skulder med förfall senare än efter 12 månader	-113
M. Skulder med förfall senare än efter 12 månader (K + L)	-8 899
N. Netto skulder med förfall senare än efter 12 månader (J + M)	-8 899
O. Nettoskuld (I + N)	-11 573

Eget kapital och skulder per 31 mars 2011

Mkr	31 mars 2011
Summa skulder med förfall inom 12 månader	3 259
mot säkerhet	2 742
mot borgen	0
blancokrediter	517
Summa skulder med förfall senare än efter 12 månader	8 899
mot säkerhet	8 786
mot borgen	0
blancokrediter	113
Summa eget kapital	5 197
aktiekapital	108
övrigt tillskjutet kapital	1 578
reserver	0
balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	3 511

För ytterligare information avseende säkerheter för ovanstående krediter, se *Legala frågor och övrig information* under rubriken *Finansieringsavtal*.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden per 31 mars 2011 uppgick till 5,5 år och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick till 2,1 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen nedan, visar när i tiden lånen förfaller till omförhandling eller återbetalning. Andelen lån med förfall under den kommande tolv månadersperioden uppgick till 22,9 procent.

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. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte kassaflödespåverkande. Marknadsvärdet på Balders räntederivat minskar i ett nedåtgående ränteläge och ökar i ett uppåtgående ränteläge. Om nämnda derivat inte avyttras under löptiden så är summan av marknadsvärdesförändringarna alltid 0 kronor vid löptidens slut.

Ränte- och låneförfallstruktur per 31 mars 2011, inklusive räntederivat¹⁾

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, procent	Andel, procent	Mkr	Andel, procent
Inom ett år	3 679	3,5	31,9	2 635	22,9
1–2 år	3 043	4,3	26,4	4 426	38,4
2–3 år	2 520	5,2	21,9	2 047	17,8
3–4 år	5	4,0	0,0	6	0,1
4–5 år	1 781	3,4	15,4	389	3,4
> 5 år	500	5,8	4,3	2 025	17,6
Totalt	11 528	4,2	100,0	11 528	100,0

1) Avser endast räntebärande skulder.

Pantbrev

Summa uttagna pantsatta pantbrev i Balders fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2011 till 10 807 Mkr.

Rörelsekapital

Det är Balders styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för det behov Balder ser framför sig under den närmaste tolv månadersperioden.

Med rörelsekapital avses här Balders möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning. Balders löpande verksamhet binder begränsat rörelsekapital eftersom Balder erhåller merparten av hyresintäkterna i förskott samtidigt som utgifterna primärt betalas i efterskott. Således är Balders expansion av rörelsekapital till sin natur självfinansierande.

Väsentliga händelser efter den 31 mars 2011

Balder köpte, genom dotterbolaget Balder Fjorton AB vilket sedermera namnändrats till Byggabo Fastighets AB, i februari 2011 en fastighetsportfölj bestående av 25 handelsfastigheter från Catena AB. Den 19 april 2011 sålde Balder 50 procent av aktierna i det namnändrade Balder Fjorton AB till Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och bildade härigenom ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. Peab Fastighetsutveckling Sverige AB:s förvärv grundar sig på samma fastighetsvärde som gällde vid Balders förvärv från Catena AB.

Under april har också en bostadshyresfastighet sålts till en bostadsrättsförening. Denna bostadshyresfastighets är belägen i Göteborg Stad och ingick i förvaltningsområde Stor-Göteborg i region Göteborg/Väst. Denna fastighet har ej exkluderats i presentationen över Balders fastighetsbestånd, då den ägdes per 31 mars 2011 av Balder. Köpeskillingen uppgick till 32,5 Mkr, vilket var 39 procent över fastighetens bokförda värde per 31 mars 2011.

Härutöver träffade Balder avtal den 9 maj 2011 om att förvärva fastigheten Katthavet 8 i Stockholm stad, som inrymmer det anrika nöjespalatset Berns. Fastigheten kommer att tillträdas i slutet av juni och har en uthyrningsbar yta om cirka 8 tkvm. Fastigheten är fullt uthyrd med ett långt hyresavtal.

Efter den 31 mars 2011 har Balder fått förlängning beviljad av banklån med förfall inom 12 månader från den 31 mars 2011 om cirka 2,3 Mdkr samt erhållit bindande kreditlöften om ytterligare totalt cirka 500 Mkr.

Härutöver har det inte skett någon förändring av Balders finansiella ställning eller ställning på marknaden sedan den 31 mars 2011.

Balder känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Balders verksamhet.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Balder uppgick per 31 mars 2011 till 108 264 568 kronor fördelat på 108 264 568 stamaktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varav 7 486 288 av serie A och 100 778 280 av serie B. Av aktier av serie B är 1 906 400 återköpta, vilket innebär att totalt antal utestående stamaktier uppgick till 106 358 168. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. 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 fulla antalet av denne ägda och företrädna aktier. Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i Balders tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Enligt Balders styrelses beslut med stöd av bemyndigande från årsstämman den 6 maj 2011 kan högst 3 000 000 preferensaktier komma att emitteras enligt villkoren i detta Prospekt. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se *Bolagsordning* punkterna 5–9.

Enligt Balders bolagsordning fastställd av årsstämman den 6 maj 2011 skall antalet aktier vara lägst 100 000 000 och högst 400 000 000, varav stamaktier av serie A får ges ut till ett antal av högst 20 000 000 och stamaktier av serie B och preferensaktier till ett antal av högst 380 000 000.

Aktierna har utgivits enligt aktiebolagslagen (2005:551) och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i denna lag.

Balders aktier är registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument. Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm har hand om detta register och kontoföringen av aktierna.

Beslut om vinstutdelning fattas av bolagsstämma. Rätt till utdelning tillfaller den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken och antecknad i avstämningsregistret.

Avstämningsdag för utdelning och den dag utdelning skall ske fastställs av bolagsstämman eller av styrelsen efter bemyndigande av bolagsstämman. Utdelning utbetalas normalt som ett kontant belopp per aktie men kan även utbetalas i annan form. Särskilda regler gäller för utdelning på preferensaktierna, se *Bolagsordning* under punkt 7. Utbetalning av kontant utdelning sker genom Euroclear. Efter en preskriptionstid om tio år återgår utdelningen till Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige. För aktieägare som inte är skatterettsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se *Skattefrågor i Sverige*.

Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, skall ägare av aktier av serie A och serie B äga företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger. Beslutar Bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B, skall samtliga stamaktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger. Beslutar bolaget att genom kontant emission eller kvittningsemission ge ut nya preferensaktier, skall ägare av preferensaktier äga företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal preferensaktier innehavaren förut äger.

Ovanstående innebär dock inte någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden under innevarande eller förevarande räkenskapsår.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell. Per 31 mars 2011 uppgick Balders aktiekapital till 108 264 568 kronor, fördelat på 108 264 568 aktier. De 6 700 000 aktier som nyemitterades under 2011 betalades samtliga med likvida medel.

Datum	Händelse	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
1 januari 2006 ¹⁾	Apportemission	1 000 000	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9 oktober 2006 ²⁾	Apportemission	1 380 000	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
28 augusti 2009 ³⁾	Apportemission	8 762 882	24 982 522	1,00	8 762 882	24 982 522
15 september 2009 ⁴⁾	Apportemission	389 674	25 372 196	1,00	389 674	25 372 196
7 oktober 2009 ⁵⁾	Apportemission	18 946	25 391 142	1,00	18 946	25 391 142
4 juni 2010 ⁶⁾	Fondemission	76 173 426	101 564 568	1,00	76 173 426	101 564 568
1 februari 2011 ⁷⁾	Riktad nyemission	6 700 000	108 264 568	1,00	6 700 000	108 264 568
20 maj 2011 ⁸⁾	Fondemission	54 132 284	162 396 852	1,00	54 132 284	162 396 852

- 1) Emissionskurs 70 kronor per aktie (vilket motsvarar 17,50 kronor per aktie omräknat för fondemissionen 4 juni 2010). De nyemitterade aktierna utgjorde likvid för förvärv av fastigheter.
- 2) Emissionskurs 100 kronor per aktie (vilket motsvarar 25,00 kronor per aktie omräknat för fondemissionen 4 juni 2010). De nyemitterade aktierna utgjorde likvid för förvärv av fastigheter.
- 3) Emissionskurs 55 kronor per aktie (vilket motsvarar 13,75 kronor per aktie omräknat för fondemissionen 4 juni 2010). De nyemitterade aktierna utgjorde likvid för förvärv av aktierna i Din Bostad enligt ett offentligt erbjudande till aktieägarna i Din Bostad.
- 4) Emissionskurs 60,50 kronor per aktie (vilket motsvarar 15,125 kronor per aktie omräknat för fondemissionen 4 juni 2010). Se not 3) ovan.
- 5) Emissionskurs 60 kronor per aktie (vilket motsvarar 15,00 kronor per aktie omräknat för fondemissionen 4 juni 2010). Se not 3) ovan.
- 6) Fondemission (3:1). Tre nya fondaktier för varje gammal aktie.
- 7) Riktad nyemission, kontant, emissionskurs 42,50.
- 8) Fondemission (1:2). En ny fondaktie för två gamla aktier.

Fondemission

Vid Balders årsstämma den 6 maj 2011 fattades beslut om fondemission innebärande att Bolagets aktiekapital ökas med 54 132 284 kronor genom utgivande av 3 743 14 nya aktier i serie A, och 50 389 140 nya aktier i serie B. Ökningsbeloppet erhöles genom att 54 132 284 kronor överfördes från fritt eget kapital (överkursfonden). Fondemissionen innebär att aktieägare för innehav av två aktier serie A respektive serie B i Balder skall erhålla en (1) ny aktie av serie A respektive serie B i Balder. Avstämningsdag för erhållande av fondaktier kommer att vara den 27 maj 2011. Efter genomförd fondemission kommer det totala antalet stamaktier i Bolaget uppgå till 162 396 852, varav 11 229 432 aktier av serie A och 151 167 420 aktier av serie B.

Bemyndiganden

Utnyttjat bemyndigande

Vid Balders årsstämma den 10 maj 2010 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att, under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av aktier av serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital. Under januari månad 2011 utnyttjades bemyndigandet genom en riktad nyemission om 6 700 000 aktier av serie B. Emissionen tillförde Bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader.

Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission

Vid Balders årsstämma den 6 maj 2011 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B

motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital, dock sammanlagt högst 10 procent av befintligt aktiekapital efter genomförd fondemission oavsett serie. Styrelsen skall, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, kunna fatta beslut att preferensaktier och/eller aktier i serie B, helt eller till del, skall kunna tecknas mot betalning, kontant, genom apport eller med kvittningsrätt. Aktier skall med stöd av bemyndigandet emitteras till marknadsmässiga villkor och skall av bolaget användas som betalning vid förvärv av fastigheter eller vid förvärv av aktier eller andelar i juridiska personer vilka äger fastigheter eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget.

Den 25 maj 2011 utnyttjade styrelsen ovanstående bemyndigande och beslutade om en riktad nyemission av högst 3 000 000 preferensaktier. Nyemissionen genomförs enligt villkoren i detta Prospekt.

Balders styrelse har inte erhållit något annat bemyndigande att besluta om nyemissioner av aktier eller att emittera konvertibler eller teckningsoptioner än vad som angivits ovan.

Handelsplats

Balders aktie av serie B är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap, med kortnamnet BALD B. Balders aktie av serie A är onoterad. ISIN-koderna är SE0000455040 för serie A och SE0000455057 för serie B.

Bolaget har ansökt om upptagande till handel av preferensaktierna med första handelsdag omkring den 20 juni 2011. Preferensaktierna har ISIN-kod SE0003949973 och kortnamn vid handel på NASDAQ OMX Stockholm är BALD PREF.

Ägarförhållanden

I tabellerna nedan redovisas de största aktieägarna i Balder per 31 mars 2011 samt aktierna fördelat i storleksklasser. Den 31 mars 2011 uppgick antalet återköpta aktier till 1 906 400, motsvarande 1 906 400 kronor givet ett kvotvärde om 1,00 kronor per aktie med ett bokfört värde om 90 554 000 kronor. Efter detta datum har inga ytterligare aktier återköpts.

Största ägare i Balder är Erik Selin Fastigheter AB, Länsförsäkringar fondförvaltning AB och Arvid Svensson Invest AB, som tillsammans äger 62,6 procent av kapitalet och 76,9 procent av rösterna.

Ägarförteckning per 31 mars 2011¹⁾

Antal aktier	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, procent	Röster, procent
Erik Selin Fastigheter AB	5 532 396	38 138 532	43 670 928	40,3	53,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	13 210 448	13 210 448	12,2	7,5
Arvid Svensson Invest AB	1 943 928	9 028 360	10 972 288	10,1	16,2
Andra AP-fonden	–	5 280 904	5 280 904	4,9	3,0
Swedbank Robur fonder	–	4 718 756	4 718 756	4,4	2,7
Handelsbanken fonder	–	2 774 924	2 774 924	2,6	1,6
Livförsäkrings AB Skandia	4 932	1 300 500	1 305 432	1,2	0,8
Rasjö, Staffan	–	1 276 333	1 276 333	1,2	0,7
Kjellberg, Göran	–	1 250 000	1 250 000	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	–	1 118 548	1 118 548	1,0	0,6
Övriga	5 032	20 774 575	20 779 607	19,1	11,9
Totalt utestående aktier	7 486 288	98 871 880	106 358 168	98,2	98,9
Återköpta aktier	–	1 906 400	1 906 400	1,8	1,1
Totalt registrerade aktier	7 486 288	100 778 280	108 264 568	100,0	100,0

Källa: Euroclear

Ägarstruktur per 31 mars 2011

Antal aktier	Antal aktieägare	Andel av kapitalet, procent	Andel av rösterna, procent
1–100	2 225	0,07	0,05
101–500	1 836	0,53	0,33
501–1 000	783	0,63	0,39
1 001–2 000	425	0,65	0,40
2 001–5 000	301	0,97	0,61
5 001–10 000	116	0,87	0,54
10 001–100 000	157	4,76	2,94
100 001–	62	91,51	94,75
Totalt	5 905	100,00	100,00

Källa: Euroclear

Aktieägaravtal

Såvitt styrelsen för Balder känner till, föreligger inte några aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägare som syftar till gemensamt inflytande över Balder. Såvitt styrelsen känner till finns inte heller några överenskommelser eller motsvarande som kan leda till att kontrollen över Balder förändras.

1) Samt därefter kända förändringar. Den beslutade och registrerade ännu ej slutförda fondemissionen (1:2) med avstämningsdag 27 maj 2011 har ej beaktats. Genom denna fondemission kommer antalet aktier att öka med 50 procent.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer

Styrelse

Bolagets styrelse består av fem ordinarie ledamöter och ingen suppleant. Uppdraget för samtliga ledamöter löper till slutet av kommande årsstämma.

Enligt aktiebolagslagen svarar styrelsen för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande ska bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen ska även utse verkställande direktör samt granska att den verkställande direktören fullgör sina åligganden. Styrelsen utses av bolagsstämman. Styrelsen i Balder har för sitt arbete fastställt en arbetsordning samt en instruktion för den verkställande direktören där styrelsens respektive verkställande direktörens åligganden samt arbetsfördelningen mellan dem regleras. Instruktionen för den verkställande direktören uppställer bland annat begränsningar avseende vilka avtal som den verkställande direktören kan ingå.

Christina Rogestam

Styrelsens ordförande sedan 2006.

Född: 1943.

Utbildning: Fil. kand. i samhällskunskap.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseordförande i Svevia AB, Kyrkans Pensionskassa och Metria AB samt styrelseledamot i Lönnbacken AB.

Under de senaste fem åren har Christina Rogestam varit, men är inte längre: styrelseledamot i Statens Bostadsomvandlings AB.

Christina Rogestam har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 43 400 B-aktier personligen samt 2 000 B-aktier genom bolag.

Erik Selin

Styrelseledamot sedan 2005.

Född: 1967.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot i Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Catena AB och Corem Property Group AB.

Under de senaste fem åren har Erik Selin varit, men är inte längre: styrelseordförande i Backahill Fastigheter AB, styrelse-

ledamot i Fastighets AB Fosema, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Söderåsen Fastighets AB, Annehem Fastigheter AB, KCIS Kungälv's Centrum Ekonomisk Förening, Göteborg Koljan Ekonomisk Förening och Selibo Ekonomisk Förening, styrelseledamot och verkställande direktör i SEQ Förvaltning AB, suppleant i Fastighetsaktiebolaget nya V.S., Förvaltnings AB Majorna och Ordenssamfundet VS Fastighetsförening i Göteborg, ek.för. samt har vidare haft uppdrag i dotterbolag till dessa bolag samt de bolag i vilka han har pågående uppdrag.

Erik Selin har inte haft någon annan befattning i Balder än sitt nuvarande uppdrag i styrelsen samt uppdraget som verkställande direktör.

Aktieinnehav i Balder: 5 532 396 A-aktier samt 38 138 532 B-aktier. Samtliga aktier ägs genom bolag.

Sten Dunér

Styrelseledamot sedan 2007.

Född: 1951.

Utbildning: Ekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: verkställande direktör i Länsförsäkringar AB och ordförande för Svensk Försäkring.

Under de senaste fem åren har Sten Dunér varit, men är inte längre: styrelseledamot i Focial Aktiebolag och GAR-BO FÖRSÄKRING AB samt har vidare haft uppdrag i dotterbolag till Länsförsäkringar AB samt bolag under Svensk Försäkring.

Sten Dunér har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 0.

Fredrik Svensson

Styrelseledamot sedan 2005.

Född: 1961.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Arvid Svensson, styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, Klöver AB och Case Investment Aktiebolag, styrelseledamot i Dagon AB, Novotek AB och UnitedLog Group AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Svensson varit, men är inte längre: styrelseordförande i Västerås Citysamverkan AB, styrelseledamot i Broström Aktiebolag, Aktiebolaget Sardus, IBS AB och Ramnäs Bruk AB, suppleant i DR-Radio & TV Communications Aktiebolag, E Communication New Media Aktiebolag, Lo-Com Intressenter AB, Krabasken AB, Brand-spot Intressenter AB, Etarobaloc Stockholm Intressenter AB,

La Quetta Communication AB, Datsnaitirk Intressenter AB, Differ Sverige AB, Create Business Incubator Mälardalen AB och 1:a Västmanlandsfonden AB, verkställande direktör i PoS holding GmbH samt har vidare haft uppdrag i dotterbolag till dessa bolag samt de bolag i vilka han har pågående uppdrag. Fredrik Svensson har inte haft någon annan befattning i Balder. Aktieinnehav i Balder: 1 943 928 A-aktier samt 9 028 360 B-aktier. Samtliga aktier ägs genom bolag.

Anders Wennergren

Styrelseledamot sedan 2009.

Född: 1956.

Utbildning: Jur. kand.

Erfarenhet från fastighetsbranschen såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot i Bassholmen AB och RL Nordic AB samt advokat, partner och styrelseledamot i Advokatfirman Glimstedt Aktiebolag.

Under de senaste fem åren har Anders Wennergren varit, men är inte längre: styrelseledamot i AB Lunneplan inklusive dotterbolag samt dotterbolag till Balder.

Anders Wennergren har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 2 224 A-aktier samt 139 712 B-aktier. Samtliga aktier ägs genom bolag.

Ledande befattningshavare

Erik Selin

Verkställande direktör.

Anställd sedan 2005.

För övrig information om Erik Selin, se ovan under *Styrelse*.

Magnus Björndahl

Ekonomidirektör.

Född: 1957.

Anställd sedan 2008.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Magnus Björndahl har inte några väsentliga uppdrag utanför Bolaget.

Under de senaste fem åren har Magnus Björndahl varit, men är inte längre: styrelseledamot i AF Decom AB, Surte Tower AB, AF Göteborg Lagerhyllan 1 AB, AF Göteborg Lagerhyllan 2 AB, AF Göteborg Lagerhyllan 3 AB, Fastigheter i Strandängen AB, Bostadsrättsföreningen Saturnus och Bostadsrättsföreningen Kaptenen, styrelseledamot och verkställande direktör i Ivar Kjellberg Byggnads AB, styrelseledamot och extern verkställande direktör i AF Bygg Syd AB, suppleant i 1384K-KUN-PEK24 i Halland AB och extern vice verkställande direktör i Ivar Kjellberg Fastighets AB samt har vidare haft uppdrag i Balders dotterbolag.

Magnus Björndahl har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 14 000 B-aktier personligen.

Petra Wing-Engström

Personalchef och administrativ chef.

Född: 1965.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Ekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen såväl operativt som genom styrelsearbete.

Petra Wing-Engström har inte några väsentliga uppdrag utanför Bolaget.

Under de senaste fem åren har Petra Wing-Engström varit, men är inte längre: suppleant i Phonera Företag AB, Phonera Konsument Aktiebolag, Felicitas AB, Phonera Konsument Aktiebolag, Fastighetsbolaget Havet AB och Fastighets AB Jägmästarenfast 11 samt har vidare haft uppdrag i Balders dotterbolag.

Petra Wing-Engström har tidigare haft följande befattning i Balder: Redovisningschef.

Aktieinnehav i Balder: 0.

Marcus Hansson

Finanschef.

Född: 1974.

Anställd sedan 2007.

Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot i Aktiebolaget Kungsga, Oxholmen Fastigheter AB, Ventosum AB och Balder Greve ApS.

Under de senaste fem åren har Marcus Hansson varit men är inte längre: styrelseledamot i Aktiebolaget Kungsga.

Marcus Hansson har inte haft någon annan befattning i Balder. Aktieinnehav i Balder: 43 000 B-aktier personligen.

Benny Ivarsson

Fastighetschef.

Född: 1955.

Anställd sedan 2006.

Utbildning: Civilekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot i Näsets Finans och Konsult Aktiebolag och Utvecklingspoolen Konsulter i Sverige AB.

Under de senaste fem åren har Benny Ivarsson varit, men är inte längre: suppleant i Corem Fastigheter AB, Corem Göteborg AB, M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm 1 AB, Lebourne Norrköping AB och Lebourne Ringvägen AB, innehavare av den enskilda firman Ekonomisk Konsultservice i Göteborg, komplementär i Kommanditbolaget Näsets Ekonomikonsult samt har vidare haft uppdrag i Balders dotterbolag.

Benny Ivarsson har inte haft någon annan befattning i Balder. Aktieinnehav i Balder: 1 900 B-aktier personligen samt 11 600 B-aktier genom bolag.

Sharam Rahi

Vice verkställande direktör.

Född: 1973.

Anställd sedan 2005.

Utbildning: Grundskola.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Sharam Rahi har inte några väsentliga uppdrag utanför Bolaget.

Under de senaste fem åren har Sharam Rahi varit, men är inte

längre: styrelseledamot och verkställande direktör i Aktie-

bolaget Malmö Fastigheter, styrelseledamot i Trollhättans

Centrum AB, suppleant i I Ur och Skur Natur och Lek, Ekonomisk

förening och innehavare av den enskilda näringsverksamheten

S.B.K. KONSULTATION OCH RÅDGIVNING samt har vidare haft

uppdrag i Balders dotterbolag.

Sharam Rahi har tidigare haft följande befattning i Balder:

Regionchef.

Aktieinnehav i Balder: 558 948 B-aktier personligen samt

561 800 B-aktier genom bolag.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Lilla Bommen 2,

405 32 Göteborg, med Bengt Kron, född 1965, som huvudans-

svarig revisor, valdes på årsstämman den 26 maj 2009 på fyra

år till årsstämman 2013. Bengt Kron är medlem i Far. Bolaget

har tidigare anlitat KPMG AB, Tegelbacken 4A, Box 16106,

103 23 Stockholm, som revisor med Helene Willberg som

huvudansvarig revisor.

Övriga upplysningar om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga bolagets styrelseledamöter och ledande befatt-

ningshavare kan nås via Bolagets adress, Fastighets AB Balder,

Vasagatan 54, Box 53121, 400 15 Göteborg.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befatt-

ningshavare har någon familjerelation med annan styrel-

seledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står

under inflytande från den verkställande direktören och tillika

styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar cirka 40,3 procent av kapitalet och cirka 53,2 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar cirka 10,1 procent av kapitalet och cirka 16,2 procent av rösterna i Bolaget.

Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.

Under de fem senaste åren har ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har

under de senaste fem åren varit inblandad i någon konkurs,

konkursförvaltning eller likvidation som inte varit frivillig i

egenskap av styrelseledamot eller ledande befattningshavare.

Under de fem senaste åren har ingen av styrelseledamöterna

eller någon ledande befattningshavare varit utsatt för officiella

anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyn-

digade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslut-

ningar) och ingen av styrelseledamöterna eller de ledande

befattningshavarna har av domstol förbjudits att agera som

styrelseledamot eller ledande befattningshavare eller på annat

sätt idka näringsverksamhet. Utöver Erik Selin, har inte någon

av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna

något avtal som berättigar till ersättning vid upphörande av

uppdraget.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med Erik Selin

som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr årligen kommer att

utbetalas till Erik Selin från 55 till 65 års ålder. Framtida betal-

ningar begränsas enligt avtal av pensionsstiftelsens tillgångar.

Betalningarna är inte beroende av framtida tjänstgöring.

Nuvärdet av utfästelsen uppgick den 31 december 2010

till 1,7 Mkr. Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till

pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar den 31 december

2010 uppgick till 1,7 Mkr. Värdet av pensionsutfästelsen har

beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överens-

stämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräk-

ningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis. Till regelverket hör i första hand aktiebolagslagen men också Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden") och det regelverk som gäller för noterade bolag. Balder följer Koden. Koden anger att bolag som följer Koden men har valt att avvika från denna i något avseende skall förklara varför. Balder avviker inte från Koden i något avseende.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Koden innebär även att viss information skall hållas tillgänglig på hemsidan.

Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och Bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg. Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Balders verksamhetsmål och syften anges i Balders bolagsordning, punkt 2. Se vidare *Bolagsordning*.

Bolagsordningen innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämman, se vidare *Bolagsordning*.

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelse och revisorer i Bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om ändringar i bolagsordningen och om förändring av aktiekapitalet.

Årsstämman fastställde den 6 maj 2011 räkenskaperna för 2010 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2010. Stämman utsåg Christina Rogestam till årsstämmans ordförande. Till styrelseledamöter omvaldes Christina Rogestam såsom styrelseordförande

och ledamöterna Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2012.

Protokoll fört vid årsstämman den 6 maj 2011 finns tillgängligt på bolagets hemsida.

Styrelsen

Styrelsen utses av årsstämman och svarar för Bolagets organisation och förvaltning. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsmarknad, affärsutveckling och finansiering. Flertalet ledamöter har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin respektive Fredrik Svensson.

Styrelsen beslutar bland annat om firmateckningsrätt. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam, verkställande direktör Erik Selin och ekonomidirektör Magnus Björndahl, två i förening.

Styrelsen i Balder har upprättat en arbetsordning avseende arbetsfördelningen, styrelsemöten och ekonomisk rapportering i enlighet med aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt.

Styrelsen ansvarar för att Bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och andra tillämpliga lagar och författningar samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen skall utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen skall vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åligganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter skall inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för verkställande direktören bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgifter innefattar, utan att vara begränsade därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policys och mål för Bolaget och den koncern som Bolaget är moderbolag för,
- fastställa Bolagets och Koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga den verkställande direktören,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringssystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av Bolagets och Koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för verkställande direktören,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som Bolaget skall offentliggöra, samt
- tillse att Bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Ordförandens uppgifter innefattar, utan att vara begränsade därtill, följande:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med verkställande direktören löpande följa Bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- se till att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, samt
- se till att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvaro under 2010

Namn	Invalid	Oberoende i förhållande till bolaget och dess ledning	Oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget	Närvarande möten		
				Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	Ja	8/8	2/2	1/1
Erik Selin	2005	Nej	Nej	7/8	–	–
Fredrik Svensson	2005	Ja	Nej	7/8	1/2	–
Sten Dunér	2007	Ja	Ja	8/8	2/2	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	Ja	8/8	2/2	1/1

Styrelsemöten

Styrelsen skall, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

Verkställande direktören och/eller ekonomidirektören skall som huvudregel vara föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult skall adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov.

Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse under 2010 har haft åtta styrelsemöten, varav ett konstituerande. Styrelsemöten hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

Ersättningsutskott

För årsstämmans beslut skall ersättningsutskottet föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till verkställande direktören och övriga befattningshavare. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet skall svara för beredningen av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra Bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av Bolaget. Revisionsutskottet skall träffa Bolagets revisorer minst en gång per kalenderår. Under 2010 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor två gånger samt erhållit en rapport över utförd granskning. Vid sammanträdena med bolagets revisor saknades en ledamot ur Revisionsutskottet vid båda tillfällena.

Jäv

Styrelseledamot eller verkställande direktören får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och Bolaget eller Koncernen. Styrelseledamot eller verkställande direktör får inte heller handlägga fråga om avtal mellan Bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot Bolagets. Med avtal som avses ovan jämställs rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller verkställande direktör att i förekommande fall upplysa Bolaget om en jävsituation skulle föreligga.

Valberedning

Balders huvudägare har tillsatt en valberedning som har till uppgift att inför årsstämman lämna förslag till antal styrelseledamöter samt förslag till val av ledamöter. Valberedningen består av Christian Hahne, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB, samt ordförande Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare.

Verkställande direktör och koncernledning

Verkställande direktören ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policys som styrelsen beslutar om. Verkställande direktören skall rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten skall verkställande direktören tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Koncernledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innefattande bland annat fastighetsaffärer, finans och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och innehåller resurser som verkställande direktör, ekonomi, finans, förvaltning samt personal.

Revision

Bolagets årsredovisning och styrelsens och verkställande direktörens förvaltning granskas av Bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt sina synpunkter på bokslutet och årsredovisningen för styrelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers, med Bengt Kron som huvudansvarig, valdes vid årsstämman den 26 maj 2009 till revisor under en period om fyra år till årsstämman 2013.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per 31 mars, per 30 juni samt per 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december samt offentliggör årsredovisning i god tid före årsstämman.

Samtliga dokument liksom pressmeddelanden och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på Balders hemsida, www.balder.se.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, "COSO", som beskriver den interna kontrollen som uppdelad på fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollnivå

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt.

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med fastigheter, i huvudsak i varsin resultatenheter, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal styrdokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner. Styrdokumenterna uppdateras vid behov för att alltid spegla gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggd i ovan nämnda styrdokument.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som Bolaget blir utsatt för hanteras enligt för Balder gällande policys och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, räntebärande skulder, refinansiering, skatt och moms.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare. Kontrollaktiviteterna syftar till att förebygga och i rätt tid, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policies, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen. Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analyser av respektive region. För att säkerställa kvalitén på regionernas finansiella rapportering görs en utvärdering tillsammans med Koncernens controllers. Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de kontroller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen skall ske för att Bolagets informationsgivning skall ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare. Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policies, riktlinjer, manualer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter. En särskild process finns för uppföljning av att rapporterade brister åtgärdas.

Olika metoder används för att värdera och minimera risker samt för att säkerställa att de risker som Bolaget blir utsatt för hanteras enligt för Balder gällande policies och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning.

Styrelsen får en gång om året en rapport från Balders revisorer avseende internkontroll, riskhantering och finansiell rapportering.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar fastigheterna från regionkontoren. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela Koncernen. I moderbolaget finns controllerfunktion som följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i moderbolaget. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte är motiverat att ha en särskild internrevisionsenhet.

Bolagsordning

Bolagsordning för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905

1. Firma

Bolagets firma är Fastighets AB Balder (publ). Bolaget är publikt.

2. Föremål för verksamheten

Bolaget skall ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

3. Styrelse

Bolagets styrelse, som skall bestå av minst tre och högst sju personer, skall ha sitt säte i Göteborg. Antalet styrelsesuppleanter skall vara högst tre.

Styrelseledamöterna och suppleanterna väljes årligen på ordinarie bolagsstämma för tiden intill slutet av nästa ordinarie bolagsstämma.

4. Aktiekapital

Bolagets aktiekapital skall vara lägst 100 000 000 kronor och högst 400 000 000 kronor.

5. Antalet aktier

Antalet aktier skall vara lägst 100 000 000 och högst 400 000 000. Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier. Aktier av serie A får ges ut till ett antal av högst 20 000 000 och aktier av serie B och preferensaktier till ett antal av högst 380 000 000.

6. Aktieslag och företrädesrätt

- 6.1 Varje aktie av serie A skall ha ett röstvärde om en (1) röst och varje aktie av serie B samt varje preferensaktie skall ha ett röstvärde om en tiondels (1/10) röst.
- 6.2 Beslutar bolaget att genom kontant emission eller kvittningsemission ge ut nya stamaktier, skall stamaktieägare äga företrädesrätt att teckna nya stamaktier av samma aktieslag i förhållande till det antal stamaktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Stamaktier som inte tecknats med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga stamaktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna

stamaktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall stamaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

- 6.3 Beslutar bolaget att genom kontant emission eller kvittningsemission ge ut nya preferensaktier, skall ägare av preferensaktier äga företrädesrätt att teckna nya preferensaktier i förhållande till det antal preferensaktier innehavaren förut äger. Om inte sålunda erbjudna preferensaktier räcker för den teckning som sker med företrädesrätt, skall preferensaktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal preferensaktier de förut äger och i den mån detta inte kan ske, genom lottning.
- 6.4 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier endast av serie A eller serie B skall samtliga stamaktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, äga företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.
- 6.5 Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut teckningsoptioner eller konvertibler har stamaktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätten att teckna konvertibler som om emission gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas mot.
- 6.6 Vad som ovan sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.
- 6.7 Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får endast ske genom utgivande av stamaktier. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya stamaktierna. Fondaktierna fördelas mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier de förut äger.
- 6.8 Vad nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

7. Vinstutdelning

- 7.1 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning motsvarande ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie och kvartal, dock högst 20 kronor.
- 7.2 Utbetalning av utdelning på preferensaktier skall göras kvartalsvis med ett belopp om fem (5) kronor per preferensaktie. Avstämningsdagar för de kvartalsvisa utbetalningarna skall vara 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober varje år. För det fall sådan dag ej är bankdag, d.v.s. dag som inte är lördag, söndag eller allmän helgdag eller beträffande betalning av skuldebrev inte är likställd med allmän helgdag i Sverige, skall avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av utdelning skall ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen.
- 7.3 Beslutar bolagsstämman om vinstutdelning skall preferensaktierna utöver utdelning enligt ovan även medföra företrädesrätt framför stamaktierna till utdelning av Innestående Belopp (såsom definierat nedan), jämnt fördelat på varje preferensaktie. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning.
- 7.4 Om utdelning på preferensaktier inte betalas i anslutning till en kvartalsvis avstämningsdag i enlighet med punkten 7.2. ovan eller om den kvartalsvisa utdelningen sker med ett belopp som understiger fem (5) kronor per preferensaktie skall ett belopp motsvarande skillnaden mellan fem (5) kronor och utbetald utdelning per preferensaktie läggas till innestående belopp ("Innestående Belopp"). Innestående Belopp per kvartal skall räknas upp kumulativt från dag till dag med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 14 procent, varvid uppräknings skall ske med början från utbetalningsdagen för den kvartalsvisa utdelningen.

8. Inlösen

- 8.1 Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman. När nedsättningsbeslut fattas, skall ett belopp motsvarande nedsättningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.
- 8.2 Fördelningen av vilka preferensaktier som skall inlösas skall ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger vid tidpunkten för bolagsstämmans beslut om inlösen. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut skall styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som skall inlösas. Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

Om beslutet biträds av samtliga preferensaktieägare kan dock bolagsstämman besluta vilka preferensaktier som skall inlösas.

- 8.3 Lösenbeloppet skall vara 350 kronor per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmälts för inlösen skall vara skyldig att inom tre månader från erhållande av skriftlig underrättelse om bolagsstämmans beslut om inlösen motta lösenbeloppet för preferensaktien eller, där Bolagsverkets eller rättens tillstånd till minskningen erfordras, efter erhållande av underrättelse att beslut om sådant tillstånd har vunnit laga kraft.

9. Bolagets upplösning

Om bolaget likvideras skall preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie beräknat som summan av 300 kronor samt det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje preferensaktie innan utskiftning sker till stamaktieägarna. Preferensaktierna skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

10. Bolagsstämmas sammankallande

- 10.1 Kallelse till ordinarie bolagsstämma samt kallelse till extra bolagsstämma där fråga om ändring om bolagsordningen kommer att behandlas skall utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före stämman. Kallelse till annan extra bolagsstämma skall utfärdas tidigast sex veckor och senast tre veckor före stämman.
- 10.2 Kallelse skall ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelse har skett skall annonseras i Svenska Dagbladet.
- 10.3 För att få delta i bolagsstämman skall aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller annan framställning av hela aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman, dels anmäla sig hos bolaget senast kl. 16.00 den dag som anges i kallelsen till stämman. Sistnämnda dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.
- 10.4 För att aktieägare skall få medföra högst två biträden på bolagsstämman måste aktieägaren anmäla antalet biträden till bolaget på sätt och tid som anges i föregående stycke rörande aktieägares egen anmälningsplikt.

11. Bolagsstämma

Bolagsstämman skall hållas i Stockholm, Göteborg eller Malmö.

Bolagsstämma öppnas av styrelsens ordförande eller den styrelsen därtill utser.

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Upprättande och godkännande av röstlängd
4. Val av minst en justeringsman
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad
6. Godkännande av dagordningen
7. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt i förekommande fall koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
8. Beslut om
 - (a) fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen samt i förekommande fall koncernresultat- och koncernbalansräkningen
 - (b) dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
 - (c) ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktören
9. Fastställande av antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
10. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorer
11. Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter samt i förekommande fall revisorer och eventuella revisorssuppleanter
12. Beslut om valberedningen
13. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen
14. Stämmans avslutande

12. Revisor

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses vart fjärde år på ordinarie bolagsstämma en eller två auktoriserade revisorer med högst två revisorssuppleanter för tiden intill slutet av den ordinarie bolagsstämma som hålls under det fjärde året efter revisorsvalet. Istället för revisor kan för samma tid utses registrerat revisionsbolag.

13. Räkenskaper

Bolagets räkenskapsår omfattar tiden 1/1 – 31/12.

14. Omvandling

A-aktie skall kunna omvandlas (konverteras) till B-aktie på begäran av ägare till A-aktie. Framställning därom skall göras skriftligen hos bolagets styrelse. Därvid skall anges hur många aktier, som önskas omvandlade och, om omvandlingen inte avser vederbörandes hela innehav av A-aktier, vilka av dessa omvandlingen avser. Styrelsen för bolaget är skyldig att utan dröjsmål behandla frågor om omvandling av aktie, vars ägare framställt begäran om sådan omvandling. Omvandling skall utan dröjsmål anmälas för registrering.

15. Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Bolagsordningen har antagits på årsstämma den 6 maj 2011.

Legala frågor och övrig information

Legal struktur

Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, bildades i Sverige den 15 juni 1995 och registrerades den 7 december 1995. Balder har bedrivit sin nuvarande verksamhet sedan augusti 2005. Bolagets associationsform är aktiebolag och regleras av aktiebolagslagen. Bolaget är publikt (publ) samt anslutet till Euroclear. Styrelsen skall ha sitt säte i Göteborg.

Bolaget skall enligt bolagsordningen ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, förädla, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Under *Koncernstruktur* finns uppgifter om Balders dotterbolag.¹⁾

Väsentliga avtal

Finansieringsavtal

Balders räntebärande skulder utgjordes den 31 mars 2011 främst av upplåning från kreditinstitut om totalt 11 269 Mkr samt ett förlagslån om 259 Mkr. Upplåningen från kreditinstitut sker genom upptagande av långfristiga bilaterala låneavtal med kort räntebindning med nordiska banker som löper med fast ränta eller med Stibor som räntebas fördelade på huvudsakligen fem olika kreditinstitut. Förlagslånet, som emitterades 2006, löper med en fast ränta om 7,5 procent och ska återbetalas senast den 29 juni 2011. Låneavtalen innehåller sedvanliga garantier, villkor och åtaganden, bland annat begränsningar av Bolagets möjlighet att ställa säkerhet, avyttra tillgångar, ge lån och uppta lån. Som säkerhet för de räntebärande lånen har Balder lämnat pantbrev i fastigheter, aktier och andelar i dotterbolag. I vissa fall kompletteras säkerheten med borgen från Bolaget. Majoriteten av låneavtalen löper med finansiella åtaganden, så kallade covenant, avseende nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Samtliga finansiella åtaganden var uppfyllda den 31 mars 2011. Finansieringsavtalen är sammantaget att se som väsentliga för Balder.

Aktieägaravtal med GE Real Estate (Sweden) AB

Den 24 oktober 2007 ingick Balder och GE Real Estate (Sweden) AB ett aktieägaravtal avseende Akroterion Fastighets AB. Aktierna i bolaget omfattas av förköpsförbehåll. Enligt

aktieägaravtalet har parterna inte rätt att överlåta sina aktier till tredje man om inte den överlåtande parten efter begäran därom tillser att tredje man lämnar ett bud även till den icke överlåtande parten att överlåta sina aktier på motsvarande villkor. Om någondera parten begär ett väsentligt brott mot avtalet och inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter anmaning av den andra parten har den andra parten rätt att lösa in den felande partens aktier till ett pris motsvarande 70 procent av aktiernas verkliga värde vid tidpunkten för begäran om inlösen. Om part försätts i konkurs eller på annat sätt kommer på obestånd äger den andra parten rätt att lösa in den förstnämnda partens aktier till ett pris motsvarande 100 procent av aktiernas verkliga värde vid tidpunkten för begäran om inlösen. Parterna förbinder sig att rösta för utdelning av samtliga utdelningsbara medel under förutsättning att verksamheten inte är i behov av kapitaltillskott.

Kommanditbolagsavtal avseende Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag

Koncernbolaget Oxholmen Fastigheter AB äger 63,5 procent av Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag som äger fastigheten Stockholm Järnplåten 23 samt 63,5 procent av Aktiebolaget Kungsga som är komplementär i bolaget. Kommanditbolagsavtalet ingicks i juni 1966 och löper fram till den 1 juli 2016. Kommanditdelägarna ska erlagga kostnadsbidrag till bolaget avseende bolagets kostnader för fastighetens löpande utgifter och driftskostnader. Kommanditdelägarna får överlåta sina andelar enbart till personer som av styrelsen antas till nya kommanditdelägare och överlåtelse ska därför ske med förbehåll för styrelsens godkännande. Om någon kommanditdelägare överlåter sin andel till en person som inte antas som kommanditdelägare av styrelsen kvarstår kommanditdelägaren som bolagsman och vid sina skyldigheter mot bolaget, såvida inte kommanditdelägaren har brutit mot vissa bestämmelser och styrelsen därför beslutar om kommanditdelägarens utträde. Om kommanditdelägaren på grund av styrelsens beslut utträder ur bolaget ska kommanditdelägaren lösas ut av bolaget med ett belopp motsvarande värdet av kommanditdelägarens andel i bolagets behållna förmögenhet, efter avdrag för kommanditdelägarens skuld till bolaget.

1) Med undantag för Greve Balder Aps, som är bildat i Danmark, är samtliga dotterbolag bildade i Sverige. Förutom Marions Gastro Diner AB som ägs av Balder till 94 procent och AB Kungsga & Co KB som ägs av Balder till 63,5 procent, är samtliga dotterbolag helägda av Balder.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Balder är inte och har inte under den senaste tolv månaders perioden varit part i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller har haft betydande effekter på Balders finansiella ställning eller resultat. Balders styrelse känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna leda till att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande skulle kunna uppkomma. Det kan däremot inte uteslutas att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden.

Försäkringar

Balder innehar för branschen sedvanliga företags- och fastighetsförsäkringar. Med hänsyn tagen till verksamhetens art och omfattning bedömer Balders styrelse att moderbolaget och dotterbolagen innehar ett tillfredsställande försäkringskydd.

Immateriella rättigheter

Koncernen har registrerat domännamnen "balder", "balderfast" och "dinbostad" under toppdomänen .se samt "balderfast" och "balderfastigheter" under toppdomänen .com. Balder innehar vidare en svensk varumärkesregistrering av varumärket "BALDER" i klasserna 36, 37 och 42.

Transaktioner med närstående

Transaktioner efter utgången av räkenskapsåret 2010

Balder har ingått avtal med Erik Selin Fastigheter AB om ekonomisk förvaltning och administrativa tjänster avseende Erik Selin Fastigheter AB:s hela fastighetsbestånd under 2011 uppgående till 2,3 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner under räkenskapsåret 2010

Erik Selin Fastigheter AB hyr kontorslokaler av Balder för 0,5 Mkr kronor. Hyresavtalen innehåller marknadsmässiga villkor.

Balder har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 61 Mkr. Bolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 6 053 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta till självkostnadspris.

Under verksamhetsåret har Corem och Tulia köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 2 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 87 Mkr.

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerade per bokslutsdagen 72,2 procent av rösterna i Balder.

Transaktioner under räkenskapsåret 2009

Erik Selin Fastigheter AB hyr kontorslokaler av Balder för 0,5 Mkr kronor. Hyresavtalen innehåller marknadsmässiga villkor.

Balder har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 49 Mkr. Bolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 896,1 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta till självkostnadspris.

Under verksamhetsåret har Corem och Tulia köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 2 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 88,9 Mkr.

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerade per bokslutsdagen 76,7 procent av rösterna i Balder.

Transaktioner under räkenskapsåret 2008

Erik Selin Fastigheter AB hyr kontorslokaler av Balder för 0,5 Mkr kronor. Hyresavtalen innehåller marknadsmässiga villkor.

Balder har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 45 Mkr. Under fjärde kvartalet 2007 utvecklade Balder moderbolagets funktion som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 3 626,6 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta till självkostnadspris.

Under verksamhetsåret har Corem och Tulia köpt förvaltnings- och administrativa tjänster av Balder uppgående till 7,6 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 69,8 Mkr.

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerade per bokslutsdagen 88 procent av rösterna i Balder.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har inhämtats från Savills Sweden AB. Savills Sweden AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet. Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Balder känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Balder. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje part, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

Rådgivare

I samband med upprättande av Prospektet bistår Carnegie Investment Bank AB (publ) som finansiell rådgivare och Linklaters Advokatbyrå AB, Stockholm, Box 7833, 103 98 Stockholm, som juridisk rådgivare. Emissionen administreras av Carnegie som i sin egenskap av kontoförande institut har erhållit särskilt tillstånd att hantera och registrera emissioner i Euroclears kontobaserade värdepapperssystem. Frågor i samband med transaktionen rörande bakgrund och motiv, Balders verksamhet och marknadens utveckling ställs till Balder.

Införlivande genom hänvisning

Prospektet består av, utöver föreliggande dokument, följande handlingar som införlivas genom hänvisning:

- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2008,
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2009 och
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010.

Historisk finansiell information för 31 december 2008, 2009 och 2010 har granskats av revisor.

Samtliga ovanstående handlingar kommer under Prospektets giltighetstid att finnas tillgängliga i elektronisk form på Balders hemsida, www.balder.se.

Handlingar som hålls tillgängliga för inspektion

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas på Balders huvudkontor, Vasagatan 54, Göteborg, på ordinarie kontorstid under vardagar:

- bolagsordning för Balder,
- värderingsintyg som utfärdats av sakkunnig och som beställts av Balder med anledning av Prospektet och
- reviderade årsredovisningar för åren 2008, 2009 och 2010.

Bolagsordning och reviderade årsredovisningar finns även att tillgå på Balders hemsida, www.balder.se.

Koncernstruktur

Moderbolag

Fastighets AB Balder (publ), 556525-6905.

Dotterbolag till Fastighets AB Balder (publ), 556525-6905

Balder Mellanstad AB (556514-4291), Balder Storstad AB (556676-4378), Din Bostad Sverige AB (556541-1898)

Dotterbolag till Balder Mellanstad AB (556514-4291)

Breidan 9 Fastighets KB (969715-9318), Breidan 12 Fastighets KB (969700-4712), Breidan 13 Fastighets KB (969700-7236), Breidan 14 Fastighets KB (969700-5479), Balder Sydväst-fastigheter KB (969677-7698), Surtelokaler KB (969687-3711), KB Affärshuset Surte C (969647-5780), KB Affärshuset Torslanda Torg (969647-5723), KB Askims Torg (969691-5942), Malmogia Kungälv KB (916851-3746), KB Centrumfastighet i Furulund (969647-5988), KB Storga 45 (969657-6769), KB Buren 134:1 (919667-5710), KB Säterigatan 20 (916852-7035), Balder Markasit AB (556791-6621), Balder Lackarebäcken KB (969696-3553), Balder Olskroken 1 KB (969696-4528), Balder Göteborg 1 KB (556028-7137)

Dotterbolag till Balder Markasit AB (556791-6621)

Breidan 1 Fastighets KB (969715-9300), Breidan 2 Fastighets KB (969715-9342), Breidan 3 Fastighets KB (969715-9292), Breidan 4 Fastighets KB (969715-9268), Breidan 5 Fastighets KB (969715-9367), Breidan 6 Fastighets KB (969715-9318),

Breidan 7 Fastighets KB (969715-9326), Breidan 8 Fastighets KB (969715-9334), Breidan 10 Fastighets KB (969715-9250), Breidan 11 Fastighets KB (969700-5818), Breidan 15 Fastighets KB (969700-7558), Breidan 16 Fastighets KB (969700-5495).

Dotterbolag till Balder Storstad AB (556676-4378)

Balder Kommersiella Fastigheter AB (556699-9362), Balder Riks AB (556699-9412), Trelina Nord AB (556602-0649), Balder Dioriten AB (556731-8679), Balder Ale Torg AB (556703-4912), Oxholmen Holding AB (556736-6330), Balder Halmstad AB (556736-6199), Balder Höganäs AB (556748-8381), Ängsklockan Fastighets AB (556692-1481), Balder Bromma AB (556730-2061), Balder Södra AB (556745-5976), Balder GGS AB (556593-0517), Balder Gårda AB (556627-7801), Fastighets Vattenkraften 1 AB (556637-7775), Fastighets AB Ektorp Centrum (556667-4478), Fastighets AB Jakobsberg 2:2583 (556637-7320), Balder Magistratvägen AB (556754-4811), Balder Älta AB (556745-3682), Balder Silket AB (556743-4391), Balder Uddevalla AB (556745-3591), Balder Notform AB (556745-3765), Fastigheten Landshövdingen 1 AB (556677-5093), Vågmästaregården AB (556677-5002), Västraklockgatan AB (556677-5010), Fastigheten Rohdin 19 AB (556677-5036), Fabriksskomakaren AB (556677-5051), Slottsträdgården 5 AB (556677-5077), Troden 7 AB (556677-5127), Lillstad AB (556677-5143), KB Kontorshuset Brännaregården (969647-3983), Kilaberg 1 AB (556660-2719), Magneten 25 AB (556660-2776), Magneten 32 AB (556660-2867), Vreten 17 AB (556660-5605), Vreten 25 AB (556660-5613), Årstaäng 1 AB (556660-5639), Syllen 3 AB (556660-5555), Motståndet 7 & 9 AB (556660-2917), Balder City AB (556650-8775), Balder T-Stad AB (556596-9572), Balder Fyrstad AB (556483-5410), Balder Kungsbacka AB (556571-8631), Balder Elva AB (556813-3143), Marions Gastro Diner AB (556791-5557), Cosmorama Nova AB (556682-9528), Balder Prasolit AB (556791-7363), Balder Amerika AB (556700-5441), Balder L-bur AB (556604-9457), Balder Vörten AB (556631-8514), Palac huset i Göteborg AB (556445-4998), Balder Apatit AB (556791-7421), Hotel Robinson AB (556774-3405), Palace i Brunnsparken Restaurang AB (556705-5230), Balder Greve Aps (CVR 32787290), Byggabo Fastighets AB (556813-6369).

Dotterbolag till Balder Kommersiella Fastigheter AB (556699-9362)

Balder Centrum Ett AB (556699-8695), Balder Invest AB (556699-9453), Balder Sverige AB (556699-9347)

Dotterbolag till Oxholmen Holding AB (556736-6330)

Oxholmen Fastigheter AB (556630-5628)

Dotterbolag till Balder Höganäs AB (556748-8381)

Höganäs Triangeln HB (969717-3418)

Dotterbolag till Ängsklockan Fastighets AB (556692-1481)

Breidan 19 Fastighets KB (969712-1359)

Dotterbolag till Balder Uddevalla AB (556745-3591)

Coimbra Kålgården AB (556690-3976)

Dotterbolag till Balder Elva AB (556813-3143)

Fastighets AB Inom V 33:7 (556825-1457)

Dotterbolag till Balder Backa AB (556699-9263)

KB Backa 171:3 (916832-6495)

Dotterbolag till Balder Invest AB (556699-9453)

Balder Spinneriet AB (556699-8414), Balder Puman AB (556699-9313)

Dotterbolag till Balder Puman AB (556699-8356)

Balder Sankt Görän AB (556034-1710)

Dotterbolag till Balder Eriksbergsvillan AB

KB Giganten 1 (916836-1187), KB Giganten 3 (969677-2558), KB Giganten 4 (916834-2138), KB Giganten 5 (969680-7438)

Dotterbolag till Balder Sverige AB

Balder Vallgraven 44 Fastighets AB (556808-3355), Balder Högsbohuset AB (556808-3330), Balder Vallgraven 549 Fastighets AB (556808-3363), Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB (556808-3397), Balder Kobbegårdens Fastighets AB (556808-3389), Balder Högen 1110 Fastighets AB (556808-3322), Balder Pushhuset AB (558899-9184), Balder Soho huset AB (556699-8653), Balder Skåne AB (556699-9230), Balder Excet AB (556699-9180), Balder Backa AB (556699-9263), Balder Grand AB (556699-9305), Balder Eriksbergsvillan AB (556699-8356)

Dotterbolag till Din Bostad Sverige AB (556541-1898)

Din Bostad Riks AB (556701-2579), Din Bostad i Skaraborg AB (556500-3042), Din Bostad Fastighets AB (556707-7572), Din Bostad i Sydsverige AB (556707-8042), Din Bostad i Årsta AB (556643-0731), Din Bostad i Helsingborg AB (556679-8392), Din Bostad Riks AB (556701-2579), Din Bostad 2007 AB (556721-1114)

Dotterbolag till Din Bostad Riks AB (556701-2579)

Din Bostad i Stockholm AB (556701-2587), Din Bostad i Karlstad AB (556701-2603), Din Bostad i Norrköping AB (556701-2637), Din Bostad i Köping AB (556701-2660), Din Bostad i Sundsvall AB (556701-3452), Din Bostad i Gävle AB (556701-3437), Bra Boende i Bestorp KB (969639-0732), Din Bostad i Botkyrka AB (556712-7658), Din Bostad i Nynäshamn AB (556712-7633)

Dotterbolag till Din Bostad i Skaraborg AB (556500-3042)

Din Bostad i Äppelboda AB (556432-5923), Din Bostad i Lerum AB (556401-0683)

Dotterbolag till Din Bostad Fastighets AB (556707-7572)

Din Bostad D. Ett AB (556707-7507), Din Bostad D. Två AB (556707-7515), Din Bostad D. Tre AB (556707-7523), Din Bostad D. Fyra AB (556707-7531), Din Bostad D. Fem AB (556707-7564), Din Bostad D. Sex AB (556707-8083)

Dotterbolag till Din Bostad i Sydsverige AB (556707-8042)

Din Bostad i Lund AB (556641-8926)

Din Bostad i Årsta AB (556643-0731)

Bostadsrättsföreningen Täby Torg (769619-4104)

Oxholmen Fastigheter AB (556630-5628)

AB Kungsga & Co KB (902002-4882)

Dotterbolag till Din Bostad D. Ett AB (556707-7507)

Din Bostad i Falköping AB (556064-3867)

Dotterbolag till Din Bostad D. Två AB (556707-7515)

ANDOL Bostad i Nässjö (556707-7549)

Dotterbolag till Din Bostad D. Tre AB (556707-7523)

Din Bostad i Hegbars AB (556280-7718)

Dotterbolag till Din Bostad D. Fyra AB (556707-7531)

Din Bostad i Tranås AB (556202-3126)

Dotterbolag till Din Bostad D. Fem AB (556707-7564)

Din Bostad i Gotland AB (556536-5946)

Dotterbolag till Din Bostad D. Sex AB (556707-8083)

Din Bostad i Huskvarna AB (556495-9517)

Dotterbolag till Din Bostad i Hegbars AB (556280-7718)

Stoerydsbostäder HB (916642-8483)

Dotterbolag till Din Bostad i Gotland AB (556536-5946)

Din Bostad Hovslätt AB (556009-9201), Din Bostad i Tenhult AB (556594-2017), Din Bostad i Hasslanda AB (556660-0622), Din Bostad i Vetlanda AB (556565-3077)

Dotterbolag till Din Bostad 2007 AB (556721-1114)

Din Bostad Kullen AB (556712-8946), Din Bostad FK AB (556712-8953), Din Bostad Göteborg AB (556721-1395), Din Bostad Mariestad AB (556733-0674), Fastighetsbolaget Svängrummet KB (957201-2582), Din Bostad i Västsverige AB (556740-9999), Din Bostad i Skövde AB (556741-0021), Din Bostad i Eskilstuna AB (556740-9999)

Dotterbolag till Din Bostad Kullen AB (556712-8946)

Fastighetsbolaget Compagniet Tranås AB (556283-0850)

Fastighetsförteckning

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm							Totalt
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Region Stockholm													
Botkyrka	Freja 2	Balders väg 4-16	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1-5, 9-15	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 2-16	1972	Övrigt									0
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2-16	1972	Övrigt									0
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 2-8, 12-16	1972	Bostad	Ja						6 970	346	7 316
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1-5, 9-15	1972	Bostad	Ja						7 060		7 060
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Allé 8, 10, 14-22	1974	Bostad	Ja	2 818	1 731					3 805	8 354
Huddinge	Vårby Gård 1:16	Krongårdsvägen 3-35, 2-24 m fl	1973	Bostad		222	37				51 857	2 662	54 778
Järfälla	Jakobsberg 2:2583	Järfällavägen 100-104 m fl	1985	Övrigt		2 620	1 725	718	15 232			1 759	22 054
Järfälla	Säby 3:29, 3:30	Kopralsvägen 2-10 m fl	2008	Övrigt							5 352	0	5 352
Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1963	Övrigt				100	4 300		2 561		6 961
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2-6 m fl	1979	Kontor		8 571	3 925	1 245	4 350			320	18 411
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170, 172	1992	Handel			960				880		1 840
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Backmans Väg 1-48	1968	Bostad		16		100			22 494	207	22 817
Sigtuna	Märsta 1:218	Söderborgsgatan 2, 4	1993	Handel		775	1 597						2 372
Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115							2 115
Solna	Sparris 2	Anderstorpsvägen 8-16 m fl	1974	Kontor		11 811		511					12 322
Stockholm	Berget 2	Västmannagatan 13	1929	Övrigt						1 176	339		1 515
Stockholm	Doggen 1	Vinthusdsvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650
Stockholm	Doggen 2	Vinthusdsvägen 159 A, B	1984	Kontor	Ja	4 690							4 690
Stockholm	Gladan 3	Sankt Göransgatan 159 m fl	1948	Kontor	Ja	5 355		124					5 479
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10, 10 B	1985	Övrigt	Ja	2 660			4 545				7 205
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13 m fl	1908	Kontor		1 845	245	66					2 156
Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		2 949						2 048	4 997
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen 4, 6, 8 m fl	1975	Kontor	Ja	8 095		4 790				4	12 889
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108 m fl	1929	Kontor		1 787	563	56					2 406
Stockholm	Lindansaren 21, Vasastaden 1:32, 1:38	Saltmätargatan 5-11 m fl	1929	Kontor		7 172	803	498			293		8 766
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 19	1881	Kontor		498							498
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		630	372		73		613	794	2 482
Stockholm	Lärfet 2	Brommaplan 407-413 m fl	1942	Bostad	Ja	138	530	180			895		1 743
Stockholm	Magneten 19	Johannesfredsvägen 9, 11	1923	Kontor		6 905		2 350				70	9 325
Stockholm	Magneten 25	Ekbäcksvägen 32	1963	Kontor		3 132	1 030	620					4 782
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13, 13 A, 15	1982	Kontor		7 465	450	2 192					10 107
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9 m fl	1991	Bostad	Ja		399				725		1 124
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11 m fl	1991	Bostad	Ja		1 090	74			1 227		2 391
Stockholm	Miklaholt 2	Haukadalsgatan 10	1981	Kontor	Ja	1 128		788					1 916
Stockholm	Motståndet 7, 9	Ulvsundavägen 174 m fl	1949	Kontor	Ja	1 906	1 283	888				176	4 253
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Prästgårdsgränd 1 A-B, 2, 4, 6	1986	Kontor	Ja	5 444	847						6 291
Stockholm	Silket 2	Brommaplan 422-426 m fl	1941	Handel	Ja	174	602	94			562	0	1 432
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 242		68				5	5 315
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldängatan 6 m fl	1939	Övrigt					2 700				2 700
Stockholm	Syllen 3	Förmansvägen 2	1968	Kontor	Ja	3 194		2 026					5 220
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418, 420 m fl	1942	Handel	Ja		555	41			537		1 133
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 5, 13-19, 23	1989	Kontor	Ja	7 189	734		2 842			12	10 777
Stockholm	Vreten 17	Västberga Allé 11 m fl	1959	Kontor	Ja	6 550							6 550
Stockholm	Vreten 25	Västberga Allé 1, 1 A m fl	1950	Kontor	Ja	9 777	580	2 198				55	12 610
Stockholm	Vreten 8	Västberga Allé 9 m fl	1952	Kontor	Ja	9 072		2 847					11 919
Sundbyberg	Eken 14	Allén 7 m fl	1936	Kontor		8 410		217				286	8 913
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 41-115 m fl	2007	Bostad							3 814		3 814
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 57-101	2006	Bostad							5 274	31	5 305
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35-39	2005	Bostad							4 117		4 117
Vaxholm	Domaren 15	Kapellgatan 4	1986	Övrigt									0
Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964	Övrigt		140	1 165		1 267				2 572
Totalt Stockholm						142 145	21 233	22 791	35 309	1 176	129 690	13 020	365 354

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Övrigt	Totalt
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		
Region Göteborg/Väst													
Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 7, 10–16	1969	Handel		3 920	10 419	10					14 349
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 99 m fl	1967	Bostad		215	337				1 216	90	1 858
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A–F	1946	Bostad					356		424		780
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad					176		609		785
Ale	Surte 4:38, 4:119	Göteborgsvägen 64, 66, 68 m fl	1987	Handel		908	1 320	387			457	139	3 211
Alingsås	Bagaren 14	Köpmansgatan 1 m fl	1991	Bostad							556		556
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433
Alingsås	Björkhagen 1	Skaverydsvägen 132, 136	2008	Bostad							3 212		3 212
Alingsås	Bolltorp 4:13	Bolltorpsvägen 19 A–B m fl	2003	Bostad							14 166		14 166
Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1 m fl	1929	Övrigt			177			5 404			5 581
Falkenberg	Faktorn 6	Skreavägen 7	1988	Kontor		2 424		1 809				162	4 395
Falköping	Agaten 11	Petter Ryttnings Väg 20 A, B m fl	1962	Bostad							880	51	931
Falköping	Agaten 6	Sigrud Kochs Gata 4	1964	Bostad							466		466
Falköping	Anden 16	Banérgatan 16	1929	Bostad			135				568		703
Falköping	Ansgar 1	Sankt Sigfridsgatan 45–49 A, B	1965	Bostad							2 022	247	2 269
Falköping	Apotekaren 2	Sankt Olofgatan 9	1991	Bostad		623					660		1 283
Falköping	Avenboken 1	Margaretagatan 44 m fl	1961	Bostad							1 234		1 234
Falköping	Avenboken 2	Margaretagatan 42 m fl	1961	Bostad							1 226		1 226
Falköping	Bagaren 7	Trätorget 1, 3 m fl	1995	Bostad		994					2 409		3 403
Falköping	Byggmästaren 9	Odengatan 16A, B	1959	Bostad		100					2 240		2 340
Falköping	Draken 8	Odengatan 31	1929	Bostad							660		660
Falköping	Ejdern 14	Banérgatan 1A, B m fl	1962	Bostad							2 236	69	2 305
Falköping	Flugsnapparen 1	Kapellsgatan 1	1959	Bostad							570	30	600
Falköping	Flugsnapparen 2	Allégatan 3	1959	Bostad							570		570
Falköping	Flugsnapparen 6	Kapellsgatan 3	1959	Bostad							570		570
Falköping	Guldsmeden 21	Trädgårdsgatan 22	1939	Bostad		325	78				220		623
Falköping	Guldsmeden 7	Ekmans Gränd 2, 4 m fl	1987	Handel		259	827				468	20	1 574
Falköping	Göken 12	Allégatan 9 A, B, 11	1990	Bostad							423		423
Falköping	Hamnaren 7	Eriksgränd 33 A, B	1943	Bostad							376		376
Falköping	Hovslagaren 16	Högaremsgatan 9A, B m fl	1960	Bostad							2 104	87	2 191
Falköping	Hytten 1	Storgatan 34 m fl	1936	Övrigt									0
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1929	Bostad			316				215		531
Falköping	Lejonet 2, 3	Hjelmarsrörsgatan 24–46	1971	Bostad							6 724	151	6 875
Falköping	Mejseln 4	Sankt Sigfridsgatan 20	1942	Bostad							312		312
Falköping	Muraren 15	Sigrud Kochs Gata 16–20	1964	Bostad							1 611	15	1 626
Falköping	Muraren 3	Hwassgatan 7A, B	1960	Bostad							960		960
Falköping	Muraren 4	Hwassgatan 5A, B	1952	Bostad							745		745
Falköping	Muraren 5, 6	Hwassgatan 3A, B m fl	1959	Bostad							1 574		1 574
Falköping	Oden 19	Odengatan 5	1929	Bostad							317		317
Falköping	Oxeln 1	Wetterlingsgatan 24 A–C	1952	Bostad							1 357	25	1 382
Falköping	Sankt Jakob 14	Sankt Sigfridsgatan 27	1940	Bostad							316		316
Falköping	Sankt Jakob 18	Eriksgränd 29	1940	Bostad							293		293
Falköping	Sankt Johannes 18	Sankt Sigfridsgatan 5	1939	Bostad							400		400
Falköping	Sankt Lars 1	Per Larsgatan 4	1961	Bostad		69					811		880
Falköping	Sankt Olof 17, Ranten 2:16	Sankt Olofsgatan 10	1966	Övrigt									0
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofsgatan 14 m fl	1990	Bostad		432					1 599		2 031
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Bostad		1 703						366	2 069
Falköping	Sankt Tomas 13	Warenbergsgatan 11	1938	Bostad							393		393
Falköping	Skalbaggen 1	Scheelegatan 21A, B	1957	Bostad							748	108	856
Falköping	Skalbaggen 11	Kapellsgatan 19	1959	Bostad							434		434
Falköping	Skalbaggen 12	Kapellsgatan 27	1954	Bostad							540		540
Falköping	Skalbaggen 5	Danska Vägen 148	1954	Bostad							540		540
Falköping	Skogslinden 3	Margaretagatan 34 m fl	1948	Bostad							716		716
Falköping	Skogslinden 4	Margaretagatan 32 m fl	1946	Bostad							712		712
Falköping	Spettet 1	Wetterlingsgatan 18 A–C	1952	Bostad							1 308	27	1 335
Falköping	Svanen 24	Danska Vägen 129, 131	1970	Bostad							1 180		1 180
Falköping	Trädgårdsmästaren 18	Marknadsgatan 7A, B	1971	Bostad							1 272	20	1 292
Falköping	Trädgårdsmästaren 19	Högaremsgatan 8 A–C	1989	Bostad							1 018		1 018
Falköping	Trädgårdsmästaren 22	Marknadsgatan 9, 11	1969	Bostad							2 020		2 020
Falköping	Urd 3	Odengatan 19 m fl	1965	Bostad			745	1 186			1 844		3 775
Falköping	Vargen 1	Wetterlingsgatan 13 C–E	1955	Bostad							1 441		1 441
Falköping	Vargen 2	Dotorsgatan 67A, B	1955	Bostad							1 163	43	1 206
Falköping	Vargen 3	Wetterlingsgatan 13 F–H	1955	Bostad		242					832		1 074
Falköping	Vargen 4	Wetterlingsgatan 11 G, H	1957	Bostad							1 130	521	1 651
Falköping	Vargen 5	Wetterlingsgatan 11 A, B, I	1956	Bostad							1 086	357	1 443
Falköping	Vargen 6, 8	Wetterlingsgatan 11 C–E	1956	Bostad							1 503	23	1 526
Falköping	Vargen 7	Wetterlingsgatan 11 F	1957	Bostad							981	51	1 032
Falköping	Vitsippan 2	Hagbergsgatan 4	1956	Bostad							532		532
Göteborg	Askim 243:20	Askims Torg 4–6	1974	Kontor		1 923	638	433	1 410				4 404
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel		280	4 137						4 417
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Industri/ Lager		564		1 834				108	2 506

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbbar yta, kvm						Totalt
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad	
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C, D	1929	Bostad							584	584
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A, B	1929	Bostad							581	581
Göteborg	Bråmregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415	737					3 152
Göteborg	Bråmregården 72:4	Bråmregatan 15 m fl	1959	Kontor	Ja	2 492	889	42			11	3 434
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1990	Övrigt	Ja				302			302
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmstgatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681					3 999
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	2 884		7 657			3 530	14 071
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbegs Strandgata 38, 40	1977	Industri/ Lager	Ja			5 865				5 865
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	1929	Kontor		7 158	207	511				7 876
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselblads Gata 8	1975	Kontor		4 050						4 050
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5, 7	1986	Kontor		1 680						1 680
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 068		792				2 860
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		4 138		2 948				7 086
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1960	Handel		285	2 637			1 905		4 827
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30 m fl	1930	Kontor		3 847	379	169				4 395
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		817	305					1 122
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Östra Larmgatan 16 m fl	1929	Kontor		2 068	1 631	62				3 761
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3 m fl	1929	Kontor		5 819						5 819
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		836						836
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Östra Hamngatan 46–48 m fl	1947	Handel		1 540	1 629				36	3 205
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel			803					803
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45–57	1965	Bostad	Ja					3 844	13	3 857
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 388						3 388
Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad						769	105	874
Göteborg	Källtorp 39:1	Råstengsgatan 2 A–C m fl	1936	Bostad						791		791
Göteborg	Källtorp 43:7	Råstengsgatan 40 A–F m fl	1937	Bostad						1 064		1 064
Göteborg	Lorensberg 46:1	Storgatan 45, 47 m fl	1929	Handel		299	1 288		42		326	1 955
Göteborg	Lorensberg 46:10	Vasagatan 54 m fl	1944	Kontor		983	572					1 555
Göteborg	Lorensberg 46:11	Vasagatan 52 m fl	1929	Handel			1 203					1 203
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungsportsavnyen 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394					2 394
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1970	Industri/ Lager		782		2 685				3 467
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1–5 m fl	1945	Kontor		1 230	307					1 537
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3 m fl	1944	Handel		65	3 493	230			6	3 794
Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1990	Övrigt	Ja				362			362
Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1990	Övrigt	Ja				300			300
Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda Torg 1–4	1973	Handel		244	4 578	16		871	968	6 677
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1994	Bostad					116	351		467
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskroksgatan 30–32/Prästgatan 2	1985	Kontor		3 088			1 423			4 511
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7–9/Änäsavägen 28	1984	Övrigt					1 969		292	2 261
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A–B/Kungsgatan 11/Kaserngränden 1A–C,2		Kontor		2 455		10	9 414		4 851	16 730
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kyrkogatan 9/Magasinsgatan 12–16/Kungsgatan 34–36	1989	Handel		1 815	230	20			2 728	4 793
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26A–B/S Larmgatan 4	1929	Kontor		2 189	897			258	387	3 731
Kungälv	Klocktornet 36	Västra Gatan 57–61	1972	Handel			3 351				423	3 774
Kungälv	Krabbetorget 1, 35	Västra Gatan 84–88, 90, 92	1938	Handel		213	840			430		1 483
Kungälv	Nedre Platt 1	Östra Gatan 1 (mark)		Övrigt								0
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77–79 m fl	1967	Handel			2 822	10			7	2 839
Kungälv	Skomakaren 10	Triogatan 5	1988	Kontor		2 461	478	79	794		312	4 124
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla Torget 2 m fl	1958	Övrigt					6 100			6 100
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26–32 A–D	1991	Bostad						1 016		1 016
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdsbacken 6–38	1991	Bostad						1 383		1 383
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A–F	1988	Bostad						428	11	439
Mariestad	Enen 23	Stockholmsvägen 11, 16, 18, 20	1985	Handel			3 889			1 952		5 841
Mariestad	Furan 11, 12	Stockholmsvägen 23, 25	1962	Bostad		121				5 874	637	6 632
Mariestad	Färtickan 1	Bergsgatan 20–34	1967	Bostad						4 632		4 632
Mariestad	Granen 8	Viktorigatan 20 (parkering)		Övrigt								0
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad						12 599		12 599
Mölndal	Stockrosen 3	Norra Ägatan 38	1964	Kontor		300	300	5 292			190	6 082
Mölndal	Stockrosen 10	Norra Ägatan 26 C	1973	Kontor		1 708		53				1 761
Mölndal	Stokrosen 6	Norra Ägatan 6	1948	Kontor		551	1 212	252				2 015
Partille	Skulltorp 1:771, 1:839	Furulund Centrum	1988	Handel			1 745					1 745
Skara	Almen 4	Hindsbogatan 16 m fl	1986	Bostad		17				602	90	709
Skara	Aspen 1	Malmgatan 9 A–C m fl	1929	Bostad						1 415	50	1 465
Skara	Bisittaren 2	Stenåsgatan 4	1989	Bostad						354		354
Skara	Bisittaren 6	Härlundagatan 41 m fl	1990	Bostad						300		300
Skara	Boken 38	Brinkagatan 2 A–C m fl	1929	Bostad						967		967
Skara	Bromsen 5	Richertsgatan 1	1990	Bostad						534		534
Skara	Fjärilen 6	Folkungagatan 15 m fl	1929	Bostad						350	0	350
Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4A, B	1956	Bostad						824		824

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6A, B	1956	Bostad							828	828	
Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A–B m fl	1947	Bostad							632	50	682
Skara	Heimdal 4	Hindsbogatan 37 A–B m fl	1947	Bostad							647	25	672
Skara	Plymen 4, 5	Vallgatan 36 A	1932	Bostad							705		705
Skara	Rådhuset 40	Alandersgatan 5 m fl	1929	Bostad			198				1 905		2 103
Skara	Sländan 1	Borggatan 8A–C	1954	Bostad							1 434		1 434
Skara	Smörberget 2	Stenåsgatan 10	1988	Bostad							410		410
Skara	Svärdet 11	Vallgatan 30	1990	Bostad							412		412
Skara	Tallen 7	Hindsbogatan 20	1937	Bostad							852		852
Skara	Tor 10	Hinsbogatan 17	1929	Bostad							689		689
Skara	Tor 6	Marumsgatan 16	1929	Bostad			312				829		1 141
Skara	Tyr 1	Hindsbogatan 45 A–B m fl	1947	Bostad							623	57	680
Skövde	Dagslåndan 10	Barkvägen 2–32 A–D	1972	Bostad			100				22 202		22 302
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 345 m fl	1974	Bostad			1 504	180		1 429	21 395	5 352	29 860
Tidaholm	Ankan 15	Norra Kungsvägen 68 A, B	1990	Bostad							248		248
Tidaholm	Ankan 16	Norra Kungsvägen 66 A, B	1990	Bostad							248		248
Tidaholm	Drott 16	Norra Kungsvägen 23 A–C, 25 A–C	1987	Bostad							606		606
Tidaholm	Gimle 3	Smedjegatan 6 A–F	1989	Bostad							400		400
Tidaholm	Linden 4	Långgatan 41 A–D	1989	Bostad							324		324
Tidaholm	Sleipner 23	Egnahemsvägen 16 A–F, 18 A–D	1990	Bostad							720		720
Tidaholm	Spoven 16	Färgaregatan 3, 5 m fl	1989	Bostad							1 732		1 732
Tidaholm	Thule 3	Solkullegatan 11 A–F	1988	Bostad							522		522
Tidaholm	Tiljan 5	Västra Drottningvägen 94 A–C	1988	Bostad							352		352
Tidaholm	Titanen 12	Hörnviksgatan 9 A–D, 11 A–D	1990	Bostad							656		656
Tidaholm	Tordyveln 1	Västra Ringvägen 5A, B	1988	Bostad							224		224
Tidaholm	Tordyveln 3	Västra Ringvägen 1A, B	1988	Bostad							224		224
Tidaholm	Tumlaren 1	Västra Drottningvägen 64 A, B	1943	Bostad							512		512
Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13 m fl	1992	Bostad			295				2 341	265	2 901
Trollhättan	Oden 7	Drottninggatan 25–33 m fl	1976	Handel		0	13 823	1 014				1 416	16 253
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor		4 759						9	4 768
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsgatan 4 A–B m fl	1936	Bostad				193			1 367	161	1 721
Trollhättan	Venus 9	Föreningsgatan 10 A–C m fl	1989	Bostad		1 250	475				1 594		3 319
Trollhättan	Verkmästaren 14	Ekholmogatan 11 m fl	1978	Övrigt					1 421			75	1 496
Trollhättan	Västbjörke 2:84, 2:85, 2:88	Djupedalsvägen 1 A–D, 3 A–D, 5 A–D, 7 A–D m fl	1989	Bostad							2 370		2 370
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel		1 239	1 380	100					2 719
Uddevalla	Fredborg 1	Norra Drottninggatan 30	1909	Handel			200						200
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Kontor		1 189	890	500	294	6 200		10	9 083
Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1993	Handel			1 168				1 203	35	2 406
Totalt Göteborg/Väst						93 584	77 688	32 780	18 379	21 038	191 572	25 147	460 188

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Övrigt	Totalt
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		
Region Öresund													
Greve	Ventrupparken 6	Ventrupparken 6	2010	Handel		4 723							4 723
Halmstad	Bonden 5	Skånegatan 59 m fl	1947	Övrigt		1 111	140		5 990			376	7 617
Halmstad	Eketånga 24:45	Rörkullsvägen 7 m fl	1990	Kontor		1 671		1 259				592	3 522
Halmstad	Flygaren 17	Svetsaregatan 17	1987	Övrigt					600				600
Halmstad	Hjärtat 4	Nygatan 2 m fl	1987	Handel		214	1 498		597			4	2 313
Halmstad	Makrillen 8	Kungsgatan 5	1929	Övrigt		305			1 840				2 145
Helsingborg	Amerika Södra 28	Södergatan 101–109 m fl	1950	Bostad			501	23			5 720	1 363	7 607
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad							762	19	781
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gustav Adolfs Gata 11 m fl	1935	Bostad			195				2 155	30	2 380
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad			83				712	32	827
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad			34				818	82	934
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad							708	72	780
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad			83				632	109	824
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad							711	117	828
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 m fl	1930	Bostad			143				1 905	24	2 072
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17, 19 m fl	1967	Bostad		42					3 643	51	3 736
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad							2 134		2 134
Helsingborg	Skalbaggen 7	Nytorgsbacken 43	1929	Bostad							688	96	784
Helsingborg	Verdandi 1	Oxievångsvägen 5	2006	Bostad			62				3 763		3 825
Helsingborg	Württemberg 20	Gustav Adolfs Torg 8	1937	Handel		1 657	6 123				4 786	1 314	13 880
Höganäs	Kaktusen 29, 30, 33	Storgatan 42 A m fl	1962	Bostad		2 348	322	0			1 960		4 630
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård m fl	1929	Kontor		3 080							3 080
Lund	Lagfarten 1, 2	Magistratvägen 10, 12	1968	Kontor		3 302	1 464						4 766
Lund	Rivan 4	Odlarevägen 14	1978	Handel		334	579	318					1 231
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1–25	2006	Bostad							3 083		3 083
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29–43	2006	Bostad							5 264	528	5 792
Malmö	Ledebur 15	Ledeburgsgatan 1–5 m fl	1962	Kontor		6 377						1 235	7 612
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Övrigt		12 148	3 097	2 346		5 540		1 491	24 622
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976
Åstorp	Asken 14	Skolgatan 14	1952	Bostad		167	239	47			771		1 224
Åstorp	Blålockan 9	Fågelsångsgatan 32 A–B	1966	Bostad							808		808
Åstorp	Boken 15	Skolgatan 11 A–C	1956	Bostad		264	1 302	139			1 729		3 434
Åstorp	Hyllinge 3:73	Postgatan 14 A	1963	Bostad			120	160			3 983	134	4 397
Åstorp	Hyllinge 3:76	Örtgatan 13 E	1973	Bostad							2 009		2 009
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1991	Bostad							1 439		1 439
Åstorp	Hästhoven 11	Fabriksgatan 19 A–C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549
Åstorp	Kastanjen 14	Esplanaden 7	1977	Bostad		1 201	547				1 818	119	3 685
Åstorp	Kastanjen 16	Storgatan 30–32	1972	Bostad		758	286				1 594	37	2 675
Åstorp	Linden 11	Nyvångsgatan 1–37	1961	Bostad							1 472		1 472
Åstorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225
Åstorp	Lärkrädet 10	Ekebrogatan 1–78	1970	Bostad							6 107	142	6 249
Åstorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad							818		818
Åstorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A–D	1964	Bostad				28			1 061		1 089
Åstorp	Svärdsliljan 1	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10–12	1991	Bostad							3 805		3 805
Åstorp	Boken 4	Skogsgatan 14	1945	Bostad							584		584
Åstorp	Boken 5	Skogsgatan 16	1944	Bostad							592		592
Åstorp	Boken 6	Skogsgatan 18	1945	Bostad							586		586
Åstorp	Boken 7	Skogsgatan 20 A–B	1945	Bostad							876		876
Åstorp	Boken 10	Skolgatan 15	1952	Bostad							760		760
Åstorp	Boken 11	Skolgatan 13	1953	Bostad							720		720
Åstorp	Boken 13	Esplanaden 19 A–B	1947	Bostad							997		997
Åstorp	Boken 14	Skolgatan 17	1948	Bostad							722		722
Totalt Öresund						35 434	22 693	4 433	7 187	7 380	39 444	8 132	175 733

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Övrigt	Totalt
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		
Region Öst													
Gotland	Västerhejde Vibble 1:457	Vibble Tvinnaregatan 2–226	1989	Bostad							7 741	0	7 741
Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan 1–263	2005	Bostad							3 315		3 315
Jönköping	Hålan 6:2	Bågvägen 1–5, 13, 29–41, 2–34, 38–46	1 972	Bostad							9 968		9 968
Jönköping	Tigern 7	Backgatan 2 A, B, 4 A–D	1968	Bostad							5 985		5 985
Jönköping	Björnen 6	Tormenäsgatan 15	1991	Kontor		773					176		949
Jönköping	Lejoninnan 10	Nygatan 2, 4, 6 A–D	1965	Bostad							11 147		11 147
Jönköping	Mjälaryd 3:300	Mickels Väg 10 A–H, 12 A–E, 13 A–H, 15 A–C	1991	Bostad							2 611	337	2 948
Köping	Disa 1	Stora Torget 3 A, B	1975	Bostad			662				924		1 586
Köping	Fenja 10	Västra Åpromenaden 18A, C m fl	1965	Bostad		1 473	2 073				1 169	578	5 293
Köping	Freja 11	Stora Gatan 8 m fl	1975	Bostad		124	876				1 612	69	2 681
Köping	Freja 3	Stora Gatan 6 A, B	1979	Bostad			416				1 324		1 740
Köping	Immanuel 2	Tunadalsgatan 28 A–E, 30 A–D, 32 A–E, 34 A–F	1965	Bostad		120					11 131	273	11 524
Köping	Inga 1	S:t Olofsgatan 52, 54, 56 A–C	1947	Bostad		177	97				2 271	179	2 724
Köping	Tunadal 6–9	Tunadalsgatan 6A	1972	Bostad		330					8 226	990	9 546
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71, 73	1958	Bostad			491				4 609		5 100
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2 m fl	1939	Bostad		173	1 950				2 405	34	4 562
Norrköping	Lokatten 12	Hospitalgatan 9, 11 m fl	1992	Bostad		1 693	380				4 804	1 091	7 968
Norrköping	Planket 20	Bräddgatan 54	1983	Bostad							1 139		1 139
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60				941	599	1 625
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalgatan 42–52 m fl	1967	Bostad			30				9 558	5	9 593
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52 m fl	1940	Bostad			346				1 318	92	1 756
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad							2 914		2 914
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10, 12	1929	Bostad		484					1 213	688	2 385
Norrköping	Storgatan 9	Drottninggatan 14 m fl	1985	Bostad		252	355				5 968	231	6 806
Norrköping	Ståvan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja						3 639		3 639
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11 m fl	1929	Bostad			273				1 320		1 593
Tranås	Bågskytten 4	Grännavägen 21	1949	Bostad							478		478
Tranås	Bågskytten 5	Stjärnvägen 13 A	1991	Bostad							500		500
Tranås	Falkberget 24	Mjölbyvägen 1 m fl	1969	Bostad							1 017	70	1 087
Tranås	Flundran 2	Granitgatan 2	1966	Övrigt									0
Tranås	Forellen 3	Beckhemsvägen 23–31, 22–32	1972	Bostad							5 577	125	5 702
Tranås	Forellen 4	Beckhemsvägen 21 A, B	1930	Övrigt							150	250	400
Tranås	Forellen 5	Beckhemsvägen 14–20	1972	Bostad		348					6 019	10	6 377
Tranås	Gäddan 2	Beckhemsvägen 2 A–F	1966	Bostad							3 402		3 402
Tranås	Jupiter 17	Tingvägen 20 A–F	1988	Bostad							476		476
Tranås	Kometen 10	Nämndemansgatan 6, 8	1944	Bostad							708		708
Tranås	Kullen 1	Västra vägen 7 A	1970	Bostad							670	34	704
Tranås	Laxen 2	Beckhemsvägen 4, 6 A–E, 8 A–F, 10 A, B	1967	Bostad		324					9 793	308	10 425
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Handel								575	575
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18 A	1929	Bostad							814		814
Tranås	Lindkullen 12	Majorsgatan 20	1949	Bostad							943	128	1 071
Tranås	Lindkullen 13	Majorsgatan 11	1946	Bostad							999	10	1 009
Tranås	Nordstjärnan 7	Storgatan 38 m fl	1965	Bostad		265	966				1 504	216	2 951
Tranås	Norra Cyllenfors 9	Missionsgatan 6, 8 A, B, 10 m fl	1987	Bostad		369	4 938	30			5 658	35	11 030
Tranås	Oden 12	Nygatan 18 m fl	1929	Bostad		367	1 213				1 997	110	3 687
Tranås	Sutaren 2	Beckhemsvägen 12 A–I	1968	Bostad		496					2 752	551	3 799
Tranås	Södra Framnäs 20	Framnäsgatan 2 A–F	1984	Bostad							402		402
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736		736
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgatan 1 A–K m fl	1983	Bostad							684		684
Tranås	Tornsvälan 3	Östra Järnvägsgatan 1 A–B m fl	1988	Bostad							2 073	10	2 083
Tranås	Västermalm 23	Storgatan 21	1955	Bostad			1 216				1 198	979	3 393
Tranås	Västermalm 24	Storgatan 19	1900	Bostad			837				1 170	202	2 209
Tranås	Västermalm 25	Storgatan 15 & 17	1900	Bostad			507				545		1 052
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040
Vetlanda	Karlstorsråsa 3:116	Paulis Väg 13 A–L, 15 A–H	1990	Bostad							1 540		1 540
Vetlanda	Karlstorsråsa 3:117	Massavägen 3	1991	Övrigt								339	339
Totalt Öst						7 793	17 686	30	0	0	162 920	9 153	197 582

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Totalt	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Region Norr													
Gävle	Furuvik 100:18	Harnäsgränd 2 (mark)		Övrigt								0	
Gävle	Holmsund 11:1, 11:2, 11:3	Korsnäsgränd 104 A, B	1929	Bostad							1 200	260	1 460
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17–29	1929	Bostad							2 948		2 948
Gävle	Kastet 6:2–6:4	Korsnäsgränd 142	1924–1943	Bostad							648		648
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27	1929	Bostad			1 271	104			12 467	1 781	15 623
Gävle	Lillhagen 2:11	Korsnäsgränd 172	1986	Övrigt								305	305
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2–14	1946	Bostad							2 871		2 871
Gävle	Norr 18:6	Hattmakargatan 11, 13 B, D m fl	1952	Bostad				450			2 641	385	3 476
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplanadgränd 9 m fl	1929	Bostad			127	480			2 185	40	2 832
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad			289	535			2 004	658	3 486
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A, B	1994	Bostad							512		512
Karlstad	Anden 9	Åttkantgränd 1, 3 A, B	1983	Bostad							1 492		1 492
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1 m fl	1944	Bostad				321			1 198	521	2 040
Karlstad	Druvan 1	Drottninggränd 22 m fl	1929	Bostad				459			1 443	681	2 583
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäckgränd 5 m fl	1929	Bostad			715	46			1 811		2 572
Karlstad	Furan 5	Gillberggränd 3 A–D	1951	Bostad				119			1 710		1 829
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A, B	1968	Bostad							925	97	1 022
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigränd 1–5	1945	Bostad							748		748
Karlstad	Gruvan 12	Västra kanalgränd 3	1991	Bostad				126			2 525		2 651
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	1 166
Karlstad	Grävlingen 3	Filaregränd 1 m fl	1929	Bostad				138			1 030		1 168
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgränd 2, 4, 6, 8	1942/1985	Bostad							2 184		2 184
Karlstad	Registratör 1	Norra Allén 26 A, B	1949	Bostad							502	56	558
Karlstad	Registratör 8	Norra Allén 30 A, B	1948	Bostad							456	61	517
Karlstad	Registratör 9	Norra Allén 28	1946	Bostad			100				466	29	595
Karlstad	Spiran 1–6	Lignellgränd 1 m fl	1938–1942	Bostad				95			4 456	59	4 610
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggränd 37 m fl	1959	Bostad				259			4 567	35	4 861
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgränd 8 A–C	1950	Bostad	Ja			69			1 288		1 357
Karlstad	Våduren 3	Rudsvägen 1 A–D	1942	Bostad							1 344	24	1 368
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1944	Bostad			89	501			872		1 462
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3 (mark)		Övrigt									0
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4 (mark)		Övrigt									0
Sundsvall	Bredsand 1:3 m fl	Appelbergsvägen 1 A, B	1945	Bostad							7 127	82	7 209
Sundsvall	Bredsand 1:4 m fl	Appelbergsvägen 14–18	1945	Bostad							4 479		4 479
Sundsvall	Dingersjö 28:27 m fl	Appelbergsvägen 26–32 m fl	1989	Bostad							9 464	50	9 514
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A–J	1959	Bostad							20 176	5 077	25 253
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt				286				1 391	1 677
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1990	Kontor			3 125					36	3 161
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgränd 39 A, B m fl	1992	Bostad			272				3 371		3 643
Sundsvall	Kvissle 2:43, 2:53	Affärsgatan 26 A–D	1962	Bostad							1 468		1 468
Sundsvall	Kvissle 22:2, Nolby 39:1	Affärsgatan 22–24 m fl	1968	Bostad			192	137			6 311	45	6 685
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18–22 m fl	1962	Bostad			757	240			3 980	1 169	6 146
Sundsvall	Nolby 1:48, 1:108, 40:1	Skolgränd 4	1983	Bostad			1 070				4 079	766	5 915
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997		997
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18 A–C	1964	Bostad				866			2 166	207	3 239
Sundsvall	Nolby 37:1, 41:3	Affärsgatan 14 A–H, 16 A–C, G–I, K–N	1974	Bostad				1 006			5 328	43	6 377
Totalt Norr						8 007	6 237	0	0	0	126 503	13 960	154 707
Totalt Fastighet AB Balder						286 963	145 527	60 034	60 875	29 594	650 129	69 412	1 353 564

Balders delårsrapport för perioden januari–mars 2011



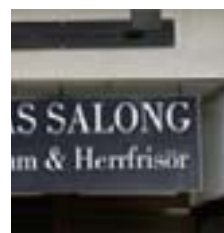
Fastighets AB Balder Delårsrapport januari-mars 2011

- Förvaltningsresultat före skatt uppgick till 85 Mkr (88) motsvarande 0,82 kr per aktie (0,89)
- Hyresintäkterna uppgick till 377 Mkr (318)
- Resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), motsvarande 2,56 kr per aktie (3,13)
- Eget kapital uppgick till 48,87 kr per aktie (36,42)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring skall möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den sista mars 2011 ett värde om 16,8 Mdkr (12,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Spiran 1–6, Karlstad



Periodens resultat i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 377 Mkr (318).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 Mkr (141).

Förvaltningsresultat

Resultatet uppgick till 85 Mkr (88), vilket motsvarar 0,82 kr per aktie (0,89).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade värde uppgick till 16 821 Mkr (12 937). Resultatet har påverkats av positiva realiserade

värdeförändringar med 156 Mkr (254) och realiserade värdeförändringar med 1 Mkr (0). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 6,3 procent (6,6), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Värdeförändringar finansiella placeringar uppgick till -4 Mkr (85), varav 0 Mkr (17) är realiserade.

Värdeförändringar derivat

Orealiserade värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet med 123 Mkr (-33).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), vilket motsvarar 2,56 kr per aktie (3,13).

	2011 jan-mars	2010 jan-mars	2010 jan-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	377	318	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	157	254	1 047	4	-201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	123	-33	148	-23	-333	7	-
Värdeförändringar finansiella placeringar, Mkr	-4	85	90	-	-	-	-
Resultat efter skatt, Mkr	266	312	1 338	248	-388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	16 821	12 937	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997
Data per aktie							
Resultat efter skatt, kr	2,56	3,13	13,43	3,29	-6,06	12,10	7,03
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,89	4,18	4,19	2,72	2,76	2,56
Fastigheter redovisat värde, kr	158	130	144	127	113	104	108
Eget kapital, kr	48,87	36,42	46,70	33,29	29,43	35,23	23,13
Börskurs per bokslutsdag, kr	47,50	25,88	44,10	18,75	10,50	20,00	25,50

VD har ordet

Året har startat bra. För jämförbara fastigheter har hyresintäkterna ökat under perioden. Vi har en stabil intäktsnivå och god kontroll på fastighetskostnaderna. Vårt driftsöverskott har ökat kraftigt jämfört med föregående år, till stor del beroende av förvärvade fastigheter, men också tack vare en hårt arbetande organisation. Räntan ligger idag på en helt annan nivå än vad den gjorde för ett år sedan, vilket har medfört att vårt förvaltningsresultat ligger på ungefär samma nivå som föregående år. Även i år har vintern varit onormalt kall och snörik, vilket har kostat oss och övriga fastighetsägare en ansevärd summa. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på våra kontorslokaler med en positiv hyresnivåutveckling.

Den höjda räntnivån har medfört att vårt undervärde på våra derivat har minskat. Vi har i perioden positiva värdeförändringar på våra derivat om 123 Mkr. Vårt fastighetsbestånd fortsätter att visa på en god värdetillväxt och värdeförändringarna uppgår till 156 Mkr.

Fastighetstransaktionerna på marknaden har under årets första kvartal fortsatt den trend som vi såg under slutet av föregående år. Transaktionerna har varit många och värdemässigt är det en ökning jämfört med föregående år, vilket inte minst gäller Balder. Under årets första månad förvärvade vi fastigheter för ett värde om 2,2 Mdkr, vilket är all time high för oss.

Några mindre försäljningar har också skett i andan att omstrukturera vårt bestånd. I april sålde vi en mindre bostadsfastighet till en bostadsrättsförening. Affären i sig indikerar att det finns kraftiga övervärden för fastigheter som har bostadsrättsföreningar som köpare. Försäljningspriset för fastigheten översteg vår värdering med 39 procent.

I april överlät vi hälften av aktierna i det bolag som köpt

fastigheterna i Catena till Peab. Förvärvet grundar sig på samma fastighetsvärde som gällde vid Balders förvärv. Affären skall ses som startskottet på ett samarbete som Balder har letat efter under en tid. Vi har sökt efter en erfaren och kunnig samarbetspartner för att utveckla redan idag ägda fastigheter men också utnyttja vår kunskap om fastighetsmarknaden i nya spännande och lönsamma utvecklingsprojekt tillsammans med en partner. Det gäller nybyggnation av kontorslokaler och bostadslägenheter men också fastighetsförädling av projektfastigheter.

Det nyetablerade samarbetet får en offensiv start med ett fastighetsbestånd, värderat till 1,6 Mdkr, som har en stor förädlingspotential och avsikten är att expandera. Med Peab som hälftenägare tillförs bolaget både ett stort kunnande och lång erfarenhet när det gäller byggnation och projektutveckling. Det kommer sannolikt att bli ett spännande och lönsamt samarbete för våra aktieägare.

Det är angenämt att se att det inte bara är vi som jobbar i Balder som tycker att vi är ett spännande bolag. Antalet aktieägare fortsätter att öka i antal. Sedan årsskiftet har antalet ökat med drygt 1 000 aktieägare för att nu uppgå till nästan 6 000.

Året har börjat bra. Med en fortsatt stabil fastighetsmarknad, en god efterfrågan och en bra hyresnivåutveckling på våra kontorslokaler och bostäder borgar detta för en god fortsättning på året.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

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

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

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2011 31 mars	2010 31 dec	2010 30 sept	2010 30 juni	2010 31 mars	2009 31 dec
Hyresintäkter	1 405	1 405	1 345	1 335	1 265	1 263
Fastighetskostnader	-430	-430	-420	-420	-392	-382
Driftsöverskott	975	975	925	915	873	881
Förvaltnings- och administrationskostnader	-105	-105	-100	-100	-93	-93
Förvaltningsresultat från intressebolag	30	20	20	15	15	58
Rörelseresultat	900	890	845	830	795	846
Finansnetto	-425	-440	-395	-365	-313	-343
Förvaltningsresultat	475	450	450	465	482	503
Skatt	-125	-118	-118	-122	-127	-132
Resultat efter skatt	350	332	332	343	355	371
Förvaltningsresultat enligt aktuell intjäningsförmåga per aktie, kr	4,47	4,52	4,52	4,68	4,85	5,04

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. I aktuell intjäningsförmåga ingår därför de förvärvade fastigheterna från Catena i förvaltningsresultat från intressebolag med vår hälft.

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 85 Mkr (88), vilket motsvarar 0,82 kr per aktie (0,89). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 3 Mkr (4).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 266 Mkr (312), motsvarande 2,56 kr per aktie (3,13). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 157 Mkr (254), värdeförändringar avseende finansiella placeringar med -4 Mkr (85), orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 123 Mkr (-33) samt resultat från andelar i intressebolag om 3 Mkr (3).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade till 377 Mkr (318). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsporföljen bedöms per 31 mars ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 639 Mkr (1 352). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 088 kr/kvm (1 070).

När Catena innehavet exkluderas har kontraktsporföljen ett hyresvärde på helårsbasis om 1 502 Mkr (1 352), se även sidorna 7 och 8. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgår då till 1 110 kr/kvm (1 070). Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och läge.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 31 mars uppgick till 98 Mkr (87) på årsbasis och till 97 Mkr när Catena exkluderas.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 151 Mkr (141) under perioden. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 28 procent till 226 Mkr (177), vilket innebar en överskottsgrad om 60 procent (56). Ökningen av överskottsgraden beror på fastighetsbeståndets förändring då andelen bostäder har minskat något.

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. Periodens driftsöverskott har, i likhet med föregående år, påverkats negativt av en onormalt snörik och kall vinter.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgick till 156 Mkr (254). Realiserade värdeförändringar uppgår till 1 Mkr (0).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring om 156 Mkr är hänförligt till förbättrade driftsöverskott beroende främst på ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Värdeförändringar finansiella placeringar

Bolagets börsportfölj, vilken huvudsakligen består av preferensaktier i Corem, värderas till marknadsvärde vid varje kvartalsslut. Värdeförändringen under perioden uppgick till -4 Mkr (85), varav realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (17).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 29 Mkr (25). Ökningen beror på fastighetsbeståndets förändring.

Andelar i resultat från intressebolag

Balders intressebolag består av Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion och Tulia ägs, till 50 procent vardera, tillsammans med GE Real Estate Nordic AB respektive André Åkerlund AB. Egby Vindkraftverk AB, som äger fyra vindkraftverk på Öland, ägdes tidigare till 50 procent men är numera ett helägt dotterbolag.

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden till 3 Mkr (3) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 3 Mkr (4).

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -116 Mkr (-67) och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 123 Mkr (-33). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,4 procent (2,8) inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisar för perioden en aktuell skatt om 0 Mkr (0) och en uppskjuten skatt om -91 Mkr (-81).

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

Koncernens kvarstående skattemässiga underskott har beräknats till 2 129 Mkr (2 192) och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter, finansiella placeringar och räntederivat uppgår till –2 422 Mkr (–865). Uppskjutet skatteskuld beräknas på nettot av dessa poster och uppgår till 77 Mkr (–349).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 78 Mkr (84). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –2 403 Mkr (45).

Periodens förvärv av fastigheter 2 297 Mkr (–), finansiella placeringar 7 Mkr (67) och investeringar i befintliga fastigheter, intressebolag och vindkraftverk 180 Mkr (73) har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 156 Mkr (107), genom fastighetsförsäljningar 80 Mkr (27), försäljningar av finansiella placeringar 0 Mkr (158), en nyemission om 278 Mkr samt en nettoupplåning om 1 960 Mkr (–172).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till –10 Mkr (–20). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 31 mars till 426 Mkr (651).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 194 personer (185), varav 67 kvinnor (59). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 11 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 19 Mkr (13).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 48 Mkr (152). Resultatet har påverkats positivt av orealiserade värdeförändringar av räntederivat. Totalt uppgick värdeförändringar avseende finansiella placeringar samt orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat till 74 Mkr (133).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 31 mars 454 fastigheter (418) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 506 000 kvm (1 264 000) till ett värde om 16 821 Mkr (12 937). Balders totala hyresvärde den 31 mars uppgick till 1 639 Mkr (1 352).

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveckling och fastighetsinvesteringar. För att tydliggöra Balders helägda fastighetsbestånd efter överlåtelsen har i tabellen nedan exkluderats de fastigheter som ingår i det gemensamt ägda bolaget, även om dessa ägdes av Balder per den 31 mars.

Fastighetsbeståndet i våra intressebolag redovisas på sidan 8 och där ingår fastigheterna som förvärvades av Catena, tillsammans med övriga intressebolag, som om de ingick som intressebolag den 31 mars. När dessa fastigheter har exkluderats från Balders fastighetsbestånd ägdes 429 fastigheter (418) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 354 000 kvm (1 264 000) och ett hyresvärde om 1 502 Mkr (1 352), se tabell nedan.

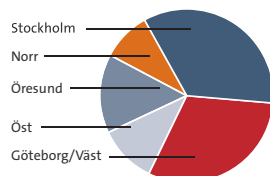
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2011-03-31 ¹⁾

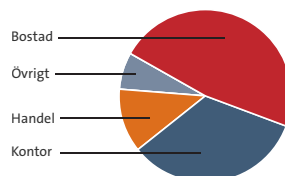
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	53	365 354	470	1 286	433	92	4 932	32
Göteborg/Väst	181	460 188	509	1 106	479	94	5 207	34
Öresund	53	175 733	212	1 205	199	94	2 267	15
Öst	58	197 582	172	871	162	94	1 608	11
Norr	84	154 707	139	898	132	95	1 240	8
Totalt	429	1 353 564	1 502	1 110	1 405	94	15 253	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	302	781 328	720	921	693	96	6 979	46
Kontor	63	355 015	509	1 433	456	90	5 318	35
Handel	31	122 804	177	1 444	168	94	1 992	13
Övrigt	33	94 417	96	1 017	88	92	964	6
Totalt	429	1 353 564	1 502	1 110	1 405	94	15 253	100

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

Redovisat värde per region



Redovisat värde per fastighetskategori



Intressebolag

Balder ägde per den 31 mars intressebolagen Akroterion Fastighets AB, som äger större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm. Akroterion och Tulia ägs, till 50 procent vardera, tillsammans med GE Real Estate Nordic AB respektive André Åkerlund AB.

Under april överlät Balder 50 procent av aktierna i Catenabeståndet, som består av handelsfastigheter huvudsakligen belägna i Stockholm, Göteborg och Öresund, till Peab för att bilda ett gemensamt bolag för projektutveck-

ling och fastighetsinvesteringar, vilket från den 19 april utgör ytterligare ett intressebolag ägt till 50 procent.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av intressebolagens balansräkning och fastighetsbestånd, inklusive hälften av Catenabeståndet.

Intressebolagens totala antal fastigheter uppgår till 36 efter den 19 april. Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till 116 351 kvm med ett hyresvärde om 137 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 97 procent.

Balders andel av intressebolagens balansräkning

Mkr

Tillgångar	
Fastigheter	1 678
Fordringar och övrigt	17
Likvidamedel	5
Summa tillgångar	1 700
Eget kapital och skulder	
Eget kapital/Ägarlån	515
Räntebärande skulder	1 117
Övriga skulder	68
Summa eget kapital och skulder	1 700

Balders andel av intressebolagens fastighetsinnehav

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr
Fördelat per region						
Stockholmsregionen	19	64 153	90	86	96	1 115
Göteborgsregionen	10	27 916	25	25	99	306
Öresundsregionen	7	24 282	23	23	100	257
Totalt	36	116 351	137	134	97	1 678
Fördelat per fastighetskategori						
Kontor	11	40 156	69	66	95	894
Handel	25	76 195	68	68	99	784
Totalt	36	116 351	137	134	97	1 678

Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 6,3 procent, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

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

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 454 fastigheter uppgick den 31 mars till 16 821 Mkr (12 937). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 156 Mkr (254). Förändringen är en effekt av högre driftsnetto till följd av främst ökade hyresintäkter i bostadsbeståndet.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 356 Mkr (41) investerats varav 2 297 Mkr (–) avser förvärv och 59 Mkr (41) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har 12 fastigheter sålts (1) för 80 Mkr (27). Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabell.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2011		2010	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	14 389	432	12 669	419
Investeringar i befintliga fastigheter	59	–	41	–
Förvärv	2 297	34	–	–
Försäljningar	–80	–12	–27	–1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	157	–	254	–
Fastighetsbestånd 31 mars	16 821	454	12 937	418

Fastighetstransaktioner 2011

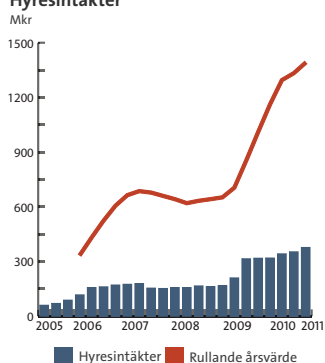
Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbaryta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Stockrosen 3	Mölnadal	Kontor	6 082
Ett	1	Stockrosen 10	Mölnadal	Kontor	1 761
Ett	1	Stockrosen 6	Mölnadal	Kontor	2 015
Ett	1	Olskroken 10:5	Göteborg	Kontor	4 511
Ett	1	Olskroken 25:11	Göteborg	Övrigt	2 261
Ett	1	Inom Vallgraven 36:4	Göteborg	Kontor	16 730
Ett	1	Inom Vallgraven 33:7	Göteborg	Kontor	3 731
Ett	1	Inom Vallgraven 58:6	Göteborg	Handel	4 793
Ett	1	Ventrupparken 6	Köpenhamsregionen	Handel	4 723
Ett	25	Catena		Handel	152 390
Totalt	34				198 997
Avyttring					
Ett	1	Dygden 6	Nässjö	Bostad	614
Ett	1	Pan 1	Nässjö	Bostad	1 692
Ett	1	Åkerslätt 2	Nässjö	Bostad	1 002
Ett	1	Lilla Björn 10	Nässjö	Bostad	240
Ett	1	Älgen 7	Nässjö	Bostad	1 487
Ett	1	Täppan 22	Nässjö	Bostad	294
Ett	1	Sänket 9	Nässjö	Bostad	353
Ett	1	Sänket 6	Nässjö	Bostad	575
Ett	1	Nedre Skansen 1	Nässjö	Bostad	328
Ett	1	Lästen 2	Falkenberg	Handel	3 510
Ett	1	Plankan 12	Trollhättan	Kontor	479
Ett	1	Niten 6	Borås	Övrigt	4 058
Totalt	12				14 632

Kunder

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

Balders 10 största kontrakt svarar för 6,2 procent (5,5) av de totala hyresintäkterna, deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 6,8 år (3,3). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,9 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 1,2 procent (1,3) av de totala hyresintäkterna.

Hyresintäkter



Balders 10 största kunder

per 2011-03-31

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

Hyreskontraktstruktur 2011-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2011	310	16	57	4
2012	581	31	170	12
2013	448	24	177	13
2014	395	21	169	12
2015–	158	8	173	12
Summa	1 892	100	746	53
Bostad ¹⁾	9 753		620	44
P-plats ¹⁾	3 000		10	1
Garage ¹⁾	3 019		30	2
Summa	17 664		1 405	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Finansiering

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 mars till 5 197 Mkr (3 630), motsvarande 48,87 kr per aktie (36,42). Soliditeten uppgick till 29,6 procent (26,0). I januari genomfördes en riktad nyemission till inhemska och internationella institutionella investerare avseende 6 700 000 aktier av serie B till en kurs av 42,50 per aktie. Emissionen ökade det egna kapitalet eget kapital med 278 Mkr efter transaktionskostnader.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 31 mars till 11 185 Mkr (9 025) motsvarande en belåningsgrad om 66,5 procent (69,8). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick per 31 mars till 2,1 år (2,1) och kreditbindningstiden uppgick till 5,5 år (4,8). Den genomsnittliga räntan uppgick till 4,2 procent (3,3) inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivatinstrument som redovisas som räntebundet lån i tabellen. Per den 31 mars löpte cirka 80 procent av de räntebärande skulderna med fast ränta.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Under perioden har två nya stängningsbara swappar tecknats om 1 000 Mkr. En swapp kan stängas först om ett år och en först om två år och därefter kvartalsvis. Räntan uppgår till 1,73 procent år 1 och därefter till 2,59 procent för den förstnämnda. Den andra swappen löper med 2,0 procent ränta år 1 och därefter med 3,15 procent. Båda swapparna har en löptid om 10 år.

Nämnda derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealignerade värdeförändringar uppgick under perioden till 123 Mkr (-33). Undervärdet på derivat, 154 Mkr (458), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagandet om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 23 Mkr.

Under april överlät Balder 50 procent av det fastighetsbestånd, som under januari förvärvades från Catena, till Peab. Om vi exkluderar finansieringen av portföljen, så skulle genomsnittsräntan per 2011-03-31 uppgått till 4,0 procent med en räntebindningstid om 2,1 år.

Likviditet

Koncernens finansiella placeringar, likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 426 Mkr (651).

Finansiella mål

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

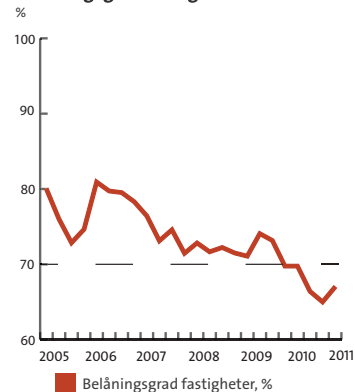
Balder har för 2011 valt att justera måltalet för soliditet till 30 procent.

Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	29,6
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	1,7
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		9,1

1) Målet för avkastning på eget kapital är att det över tiden med god marginal skall överstiga den riskfria räntan. Den riskfria räntan, årsgenomsnittet av en femårig statsobligation, uppgick till 3,12 procent per 2011-03-31.

Belåningsgrad fastigheter



Räntefallostruktur per 2011-03-31

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	3 679	3,5	31,9
1–2 år	3 043	4,3	26,4
2–3 år	2 520	5,2	21,9
3–4 år	5	4,0	0,0
4–5 år	1 781	3,4	15,4
> 5 år	500	5,8	4,3
Summa	11 528	4,2	100,0

Lånefallstruktur per 2011-03-31

År	Kreditbindning	
	Mkr	Andel, %
Inom ett år	2 635	22,9
1–2 år	4 426	38,4
2–3 år	2 047	17,8
3–4 år	6	0,1
4–5 år	389	3,4
> 5 år	2 025	17,6
Summa	11 528	100,0

Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Balder köpte, genom dotterbolaget Balder Fjorton AB, i början av året en fastighetsportfölj av Catena. Balder har i april sålt 50 procent av aktierna i Balder Fjorton till Peab. Därmed har ett gemensamt bolag bildats för projektutveckling och fastighetsinvesteringar.

Peabs förvärv grundar sig på samma fastighetsvärde, som gällde vid Balders förvärv från Catena. Balder Fjorton kommer att namnändras och bolaget får ett fastighetsbestånd, värderat till 1,6 Mdkr, som har en stor förädlingspotential.

Under april har också en bostadsfastighet sålts till en bostadsrättsförening. Köpeskillingen uppgick till 32,5 Mkr, vilket är 39 procent över fastighetens värdering.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Redovisningsprinciper

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

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2010.

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

Göteborg, 6 maj 2011

Erik Selin
Verkställande direktör

Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation

Till Styrelsen i Fastighets AB Balder (publ)

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Fastighets AB Balder (publ) för perioden 1 januari till 31 mars 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 6 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers
Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Hysesintäkter	377	318	1 392	1 333
Fastighetskostnader	-151	-141	-463	-454
Driftsöverskott	226	177	929	880
Värdoförändringar fastigheter, realiserade	1	—	21	20
Värdoförändringar fastigheter, orealiserade	156	254	929	1 027
Värdoförändringar finansiella placeringar	-4	85	1	90
Övriga intäkter/kostnader	-4	—	-2	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-29	-25	-107	-103
Andel i resultat från intressebolag	3	3	69	68
Rörelseresultat	350	493	1 840	1 983
Finansnetto	-116	-67	-426	-377
Värdoförändringar derivat, orealiserade	123	-33	304	148
Resultat före skatt	357	393	1 718	1 754
Aktuell skatt	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	-91	-81	-423	-413
Periodens/årets resultat	266	312	1 292	1 338
Övrigt totalresultat				
Omräkningsdifferens	0	—	-2	-2
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	—	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	265	312	1 290	1 336
Periodens/årets resultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	266	312	1 292	1 338
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	266	312	1 292	1 338
Periodens/årets totalresultat hänförligt till				
Moderbolagets aktieägare	265	312	1 290	1 336
Minoritetsintresse	0	0	0	0
	265	312	1 290	1 336
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	413	417
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr	0,82	0,89	4,10	4,18
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,56	3,13	12,82	13,43

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16 821	12 937	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	160	32	41
Andelar i intressebolag	205	145	202
Uppskjuten skattefordran	—	349	14
Övriga fordringar	159	155	167
Finansiella placeringar	207	381	204
Likvida medel	38	4	48
Summa tillgångar	17 590	14 003	15 065
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 197	3 630	4 654
Minoritetsintresse	4	5	4
Uppskjuten skatteskuld	77	—	—
Räntebärande skulder ¹⁾	11 528	9 355	9 631
Derivat	154	458	277
Övriga skulder	630	555	499
Summa eget kapital och skulder	17 590	14 003	15 065
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	11 185	9 025	9 297

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010 jan–dec
Ingående eget kapital	4 654	3 317	3 317
Nyemission	278	—	—
Årets totalresultat	265	312	1 336
Utgående eget kapital	5 197	3 630	4 654

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010 jan–dec
Driftsöverskott	226	177	880
Övriga intäkter/kostnader	-4	—	2
Förvaltnings- och administrationskostnader	-29	-25	-102
Återläggning av avskrivningar	2	1	7
Justeringspost	—	—	-2
Betalt finansnetto	-118	-69	-384
Betald skatt	—	—	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	78	84	400
Förändring rörelsefordringar	7	-9	-20
Förändring rörelseskulder	71	31	-23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156	107	356
Förvärv av fastigheter	-2 297	—	-835
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-121	-15	-31
Förvärv av finansiella placeringar	-7	-67	-86
Investering i befintliga fastigheter	-59	-41	-159
Förvärv av minoritetsandel	—	—	-1
Försäljning av fastigheter	80	27	321
Försäljning av finansiella placeringar	—	158	356
Förvärv av aktier i intressebolag	—	-17	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 403	45	-442
Nyemission	278	—	—
Upptagna lån	1 931	18	662
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningkredit	29	-190	-553
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 237	-172	109
Periodens/årets kassaflöde	-10	-20	24
Likvida medel vid periodens/årets början	48	24	24
Likvida medel vid periodens/årets slut	38	4	48
Outnyttjad checkräkningkredit	181	266	255
Finansiella placeringar	207	381	204

Segmentsinformation

Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Hysesintäkter				
Stockholm	115	107	433	425
Göteborg/Väst	130	110	459	438
Öresund	60	29	208	177
Öst	40	40	163	164
Norr	32	32	129	129
Totalt	377	318	1 392	1 334
Driftsöverskott				
Stockholm	70	60	295	288
Göteborg/Väst	81	63	313	295
Öresund	39	20	143	125
Öst	21	17	102	98
Norr	15	16	76	73
Totalt	226	177	929	880

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överrensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 226 Mkr (177) och resultat före skatt 357 Mkr (393) består av värdeförändringar fastigheter 157 Mkr (254), värdeförändringar finansiella placeringar –4 Mkr (85), förvaltnings- och administrationskostnader –29 Mkr (–25), övriga intäkter/kostnader –4 Mkr (–), andel i resultat från intressebolag 3 Mkr (3), finansnetto –116 Mkr (–67) samt värdeförändringar derivat 123 Mkr (–33).

Nyckeltal

Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2010/2011 april–mars	2010 jan–dec
Aktierelaterade¹⁾				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	103 976	99 658	100 726	99 658
Resultat efter skatt, kr	2,56	3,13	12,82	13,43
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,60	0,87	3,45	3,86
Förvaltningsresultat före skatt, kr	0,82	0,89	4,10	4,18
Driftsöverskott, kr	2,18	1,78	9,22	8,83
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	106 358	99 658	106 358	99 658
Fastigheter redovisat värde, kr	158	130	158	144
Eget kapital, kr	48,87	36,42	48,87	46,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	47,50	25,88	47,50	44,10

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Fastighetsrelaterade

Hysesvärde helår, kr/kvm	1 094	1 070	1 094	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 027	1 001	1 027	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	60	56	67	66
Redovisat värde, kr/kvm	11 170	10 236	11 222	10 887
Antal fastigheter	454	418	454	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 506	1 264	1 499	1 322

Finansiella

Avkastning eget kapital, %	9,1	16,5	29,3	33,6
Avkastning totalt kapital, %	6,5	6,6	13,6	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,0	2,1
Soliditet, %	29,6	26,0	29,6	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,2	2,1
Belåningsgrad fastigheter, %	66,5	69,8	66,5	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	85	88	413	417

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2011 jan–mars	2010 jan–mars	2011/2010 april–mars	2010 jan–dec
Nettoomsättning	19	13	69	63
Administrationskostnader	–24	–19	–88	–83
Värdoförändring finansiella placeringar	–4	150	1	155
Rörelseresultat	–9	144	–18	136
Resultat från finansiella poster				
Finansnetto	–2	26	20	51
Värdoförändringar derivat, orealiserade	78	–17	190	96
Resultat före skatt	66	154	192	282
Uppskjuten skatt	–18	–2	–47	–32
Periodens/årets resultat	48	152	144	250

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

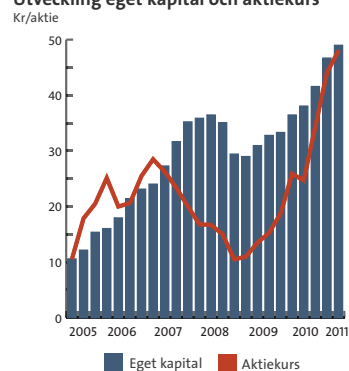
Mkr	2011 31 mars	2010 31 mars	2010 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	30	7	31
Finansiella anläggningstillgångar	2 099	2 176	2 131
Fordringar på koncernbolag	7 177	3 865	6 053
Kortfristiga fordringar	11	13	11
Finansiella placeringar	207	381	204
Kassa och bank	28	3	6
Summa tillgångar	9 552	6 445	8 435
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3 172	2 738	2 846
Räntebärande skulder	3 929	2 859	3 186
Skulder till koncernbolag	2 260	414	2 124
Derivat	50	239	126
Övriga skulder	142	194	152
Summa eget kapital och skulder	9 552	6 445	8 435

Aktien och ägarna

Aktieutveckling

Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Under första kvartalet 2011 omsattes totalt 11 miljoner aktier, vilket motsvarar i genomsnitt 176 000 aktier per dag (38 400). Den 31 mars var Balders börskurs 47,50 kr (25,88), vilket innebär att bolagets börsvärde uppgick till 5 052 Mkr (2 579). Antalet aktieägare uppgick den 31 mars till 5 905 (2 927). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 40,3 procent av kapitalet och 53,2 procent av rösterna.

Utveckling eget kapital och aktiekurs



Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 108 264 568 kronor fördelat på 108 264 568 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varvid 7 486 288 av serie A och 100 778 280 av serie B. Av B-aktien är 1 906 400 återköpta per den 31 mars, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 106 358 168. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under januari månad 2011 genomfördes en riktad nyemission om 6 700 000 B-aktier. Emissionen har tillfört bolaget cirka 278 Mkr efter transaktionskostnader samt drygt 60 nya, främst internationella institutionella aktieägare.

Ägarförteckning per 2011-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin Fastigheter AB	5 532 396	38 138 532	43 670 928	40,3	53,2
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	13 210 448	13 210 448	12,2	7,5
Arvid Svensson Invest AB	1 943 928	9 028 360	10 972 288	10,1	16,2
Andra AP-fonden	—	5 280 904	5 280 904	4,9	3,0
Swedbank Robur fonder	—	4 718 756	4 718 756	4,4	2,7
Handelsbanken fonder	—	2 774 924	2 774 924	2,6	1,6
Livförsäkrings AB Skandia	4 932	1 300 500	1 305 432	1,2	0,8
Rasjö, Staffan	—	1 276 333	1 276 333	1,2	0,7
Kjellberg, Göran	—	1 250 000	1 250 000	1,2	0,7
Rahi, Sharam med bolag	—	1 118 548	1 118 548	1,0	0,6
Övriga	5 032	20 774 575	20 779 607	19,1	11,9
Totalt utestående aktier	7 486 288	98 871 880	106 358 168	98,2	98,9
Återköpta egna aktier	—	1 906 400	1 906 400	1,8	1,1
Totalt registrerade aktier	7 486 288	100 778 280	108 264 568	100,0	100,0

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.

Förvaltningsresultat före skatt, Mkr

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

Risfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott 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 12.30 den 6 maj 2011.

Kontakt

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

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Delårsrapport januari-juni 2011 26 augusti 2011
 Delårsrapport januari-september 2011 8 november 2011

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

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

Områdeskontor

Stockholm Drottninggatan 108 · 113 60 Stockholm · Tel 08-73 53 770 · Fax 08-73 53 779

Vårby Allé 14 · 143 40 Vårby · Tel 08-72 11 650 · Fax 08-71 02 270

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

Timmervägen 7A · 541 64 Skövde · Tel 0500-43 64 44 · Fax 0500-42 84 78

Storgatan 20B · 521 42 Falköping · Tel 0515-145 15 · Fax 0515-71 12 18

Öst Storgatan 30 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35

Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05

Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60

Öresund Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64

Södergatan 10 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34

Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41

Norr Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel 054-14 81 80 · Fax 054-15 42 55

Skolhusallén 9 · 851 02 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49

Skattefrågor i Sverige

Följande avsnitt är en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan aktualiseras av Emissionen. Sammanfattningen är baserad på nu gällande lagstiftning och är endast avsedd som generell information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Redogörelsen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den behandlar exempelvis inte de regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktier i ett fåmansföretag. Beskrivningen behandlar inte heller de regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefri kapitalvinst och utdelning på näringsbetingade andelar eller aktiebaserade delägarätter. Inte heller behandlas de regler som gäller för aktier som ägs av handelsbolag eller utgör lagertillgångar i en näringsverksamhet. Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna nedan kan uppkomma också för andra kategorier av skattskyldiga, såsom exempelvis investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieinnehavare bör konsultera skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av Emissionen, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Allmänt

Notera att med aktier i den följande framställningen innefattas preferensaktier utgivna i samband med Emissionen, om inte annat framgår av sammanhanget.

Fysiska personer

Kapitalinkomster, såsom utdelning och kapitalvinster vid försäljning av marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter, beskattas normalt i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent.

Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde). Omkostnadsbeloppet beräknas enligt genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort som den avyttrade aktien beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Notera att varken BTA eller preferensaktierna anses vara av samma slag och sort som befintliga stamaktier (A- och B-aktier). För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av ersättningen vid avyttringen sedan utgifter i samband med denna dragits av.

Som huvudregel är 70 procent av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter ska dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer. Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar i svenska investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter är vidare fullt avdragsgilla i inkomstslaget kapital.¹⁾

För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till kvittning begränsad till fem sjättedelar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar ska förluster som uppstått på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan ska förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70 procent respektive fem sjättedelar av 70 procent.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan reduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av det återstående underskottet. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer

Aktiebolag och andra juridiska personer beskattas normalt för alla inkomster, inklusive kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 26,3 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se ovan under rubriken *Fysiska personer*.

En juridisk persons avdragsgilla kapitalförluster på aktier kan endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan dock, om vissa villkor är uppfyllda, även kvittas mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter inom samma koncern, förutsatt att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det vid samma års taxering. Kapitalförluster på aktier och andra

1) Mot bakgrund av EUF-fördragets bestämmelser om fria kapitalrörelser kan det ifrågasättas om inte detsamma bör gälla även för investeringsfonder med utländska fordringsrätter.

delägarätter som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår får sparas och dras av mot kapitalvinster på sådana tillgångar under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Beskattning av utdelning

Fysiska personer

Skattesatsen på utdelning på marknadsnoterade aktier är normalt 30 procent. För fysiska personer bosatta i Sverige innehålls preliminärskatt med 30 procent på utdelningen om utbetalning sker genom central värdepappersförvarare eller liknande institution. Preliminärskatt innehålls normalt av Euroclear eller, vid förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Beskattningstidpunkten inträder när utdelningen på preferensaktierna kan disponeras, dvs. kvartalsvis den 10 januari, 10 april, 10 juli och 10 oktober (eller närmast föregående bankdag om angivet datum ej infaller en bankdag).

Juridiska personer

Skattesatsen på utdelning på marknadsnoterade aktier är 26,3 procent. För vissa juridiska personer gäller särskilda regler.

Beskattningstidpunkten för juridiska personer inträder normalt när bolagsstämman har fattat beslut om utdelning. Utdelningen från ett noterat företag får redovisas som intäkt när utdelningen har erhållits.

Utländska aktieägare

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal med andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

I Sverige verkställer normalt Euroclear eller, vid förvaltarregistrerade aktier, förvaltaren avdrag för kupongskatt.

Aktieinnehavare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver näringsverksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Innehavare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat.

Enligt en särskild regel kan emellertid fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige i vissa fall bli föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av vissa delägarätter (såsom preferensaktier) om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under något av de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. I många fall är denna beskattningsrätt begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder.

Adresser

Fastighets AB Balder (publ)

Box 53 121
400 15 Göteborg
Besöksadress: Vasagatan 54
Tel 031-10 95 70
Fax 031-10 95 99
www.balder.se

Carnegie Investment Bank AB (publ)

Regeringsgatan 56
103 38 Stockholm

PwC

Lilla Bommen 2
405 32 Göteborg

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm
Klarabergsviadukten 63

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

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

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
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 Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel 026-54 55 80 · Fax 026-51 92 20
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

Uthyrning 020-151 151

Kundservice 0774-49 49 49