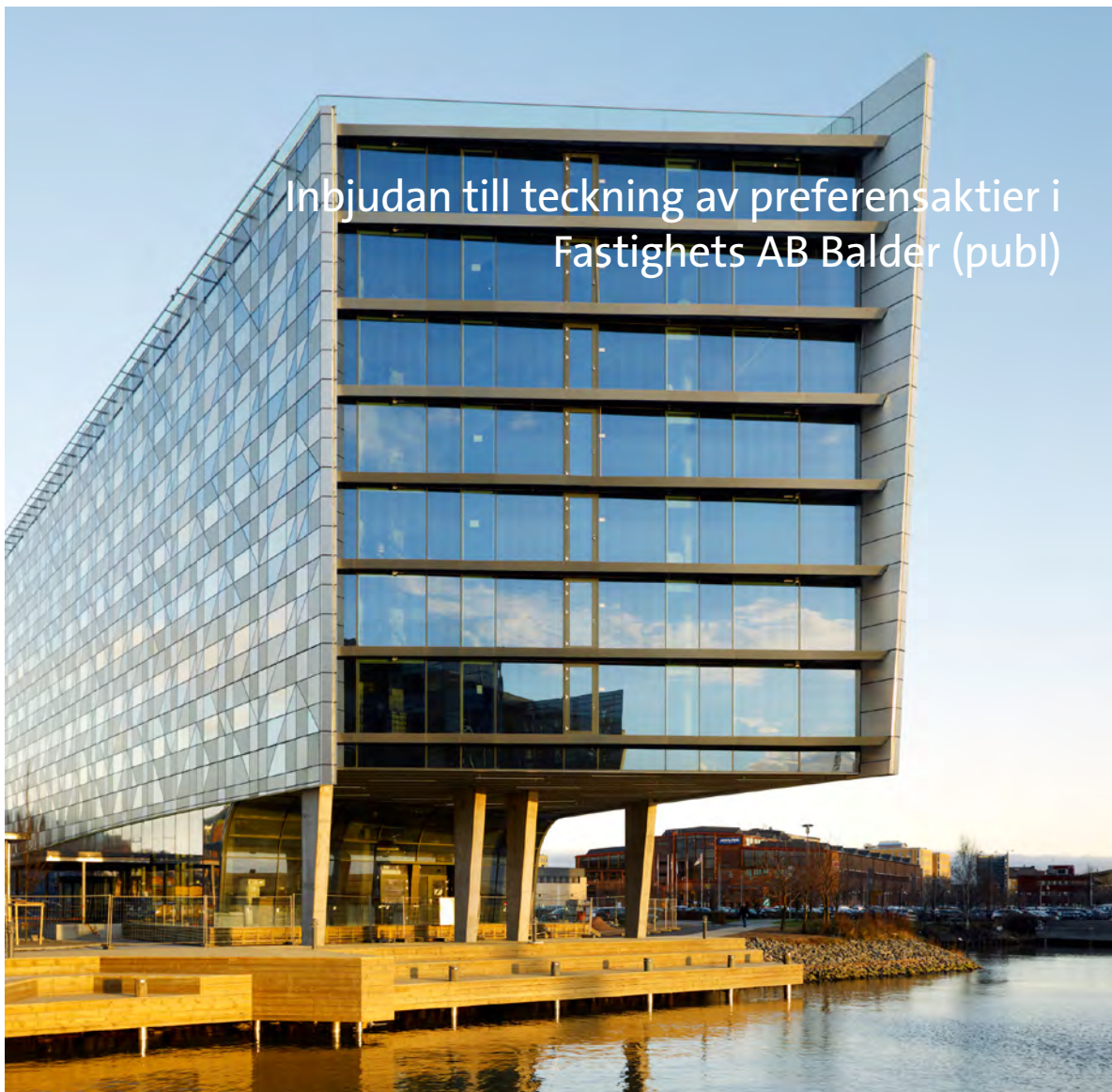


Inbjudan till teckning av preferensaktier i
Fastighets AB Balder (publ)



INFORMATION TILL INVESTERARNA

De siffror som redovisas i Prospektet har i vissa fall avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis alltid tabeller exakt. Detta är fallet då belopp eller siffror anges i tusen- eller miljontal och förekommer särskilt i avsnitten *Sammanfattning*, *Marknadsöversikt*, *Verksamhet*, *Finansiell information i sammandrag*, *Kommentarer till den finansiella utvecklingen* samt *Kapitalstruktur och annan finansiell information*. Samtliga finansiella siffror är i svenska kronor om inget annat anges.

Finansiell information i Prospektet har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, i den omfattning som framgår av respektive årsredovisning 2010–2012 och delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2013. Övrig finansiell information som rör Balder i Prospektet och som inte utgör en del av den information som har reviderats och/eller granskats av Bolagets revisor, härrör från delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2012, vilken upprättats i enlighet med IAS 34, eller från Balders interna redovisnings- och rapporteringssystem och har inte reviderats och/eller granskats av revisorerna om så inte uttryckligen anges.

Erbjudandet riktar sig inte till allmänheten i något annat land än Sverige. Erbjudandet 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, anmälningssedeln eller andra till Erbjudandet hänförliga handlingar får inte distribueras i USA, Kanada, Japan, Australien eller något annat land där distributionen eller Erbjudandet kräver åtgärd enligt ovan eller strider mot reglerna i sådant land. Distribution av Prospektet till något land där Erbjudandet förutsätter någon av ovanstående åtgärder eller som sker i strid med reglerna i dessa länder är förbjuden. Anmälan om teckning av preferensaktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig. De preferensaktier som omfattas av Erbjudandet 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.

Erbjudandet och Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist i anledning av Erbjudandet eller Prospektet skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

Prospektet 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

Prospektet innehåller vissa framtidsinriktade uttalanden. Framtidsinriktad information är alla uttalanden i Prospektet 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", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "såvitt man känner till" eller liknande uttryck som är ägnade att identifiera information som är framtidsinriktad. Detta gäller särskilt uttalanden i Prospektet 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 skall därför inte utan vidare förlita sig på den framtidsinriktade informationen häri, och potentiella investerare uppmanas starkt att läsa följande avsnitt i Prospektet: *Sammanfattning*, *Risikfaktorer*, *Verksamhet*, *Marknadsöversikt*, *Finansiell information i sammandrag* och *Kommentarer till den finansiella utvecklingen*, 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 Handelsbanken 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 Prospektet 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 Prospektet tar varken Bolaget eller Handelsbanken 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 MARKNADSFÖRKLARING

Prospektet 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 Prospektet 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 verksamt 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 Prospektet 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 Handelsbanken tar något ansvar för riktigheten i någon marknadsandels- eller branschinformation i Prospektet. 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.



Erbjudandet i sammandrag

Antal aktier i Emissionen

Högst 3 500 000 nyemitterade preferensaktier kan tecknas i Emissionen.

Teckningskurs

Teckningskursen är 329 kronor per preferensaktie.

Viktiga datum

Senaste dag för teckning

Erbjudandet till allmänheten 4 oktober 2013

Erbjudandet till institutionella investerare 7 oktober 2013

Besked om tilldelning

8 oktober 2013

Likviddag

11 oktober 2013

Övrigt

ISIN-kod för preferensaktierna SE0003949973

Kortnamn för preferensaktierna på
NASDAQ OMX Stockholm BALD PREF

Finansiell kalender

Delårsrapport januari–september 2013 7 november 2013

Innehåll

2	Sammanfattning
9	Risikfaktorer
13	Inbjudan till teckning av preferensaktier
14	Bakgrund och motiv
15	Balders preferensaktier i korthet
16	Villkor och anvisningar
19	Verksamhet
22	Marknadsöversikt
36	Fastighetsbestånd
44	Intressebolag
46	Finansiell information i sammandrag
49	Kommentarer till den finansiella utvecklingen
54	Kapitalstruktur och annan finansiell information
56	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden
59	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer
63	Bolagsstyrning
66	Bolagsordning
69	Legala frågor och övrig information
74	Fastighetsförteckning
81	Balders delårsrapport för perioden januari–juni 2013
104	Skattefrågor i Sverige
106	Adresser

Definitioner

Balder eller **Bolaget** Fastighets AB Balder (publ) (ett svenskt publikt aktiebolag) med organisationsnummer 556525-6905, Koncernen eller ett dotterbolag i Koncernen, beroende på sammanhang

Prospektet Prospektet som avser erbjudande om teckning av preferensaktier i Fastighets AB Balder (publ)

Koncernen Fastighets AB Balder (publ) med dotterbolag

Mkr eller **Mdkr** Med "Mkr" avses miljoner svenska kronor och med "Mdkr" avses miljarder svenska kronor

Erbjudandet Inbjudan till teckning av preferensaktier enligt Prospektet

NASDAQ OMX Stockholm NASDAQ OMX Stockholm AB

Handelsbanken eller **Handelsbanken Capital Markets** Svenska Handelsbanken AB (publ)

Euroclear Euroclear Sweden AB

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

Sammanfattning

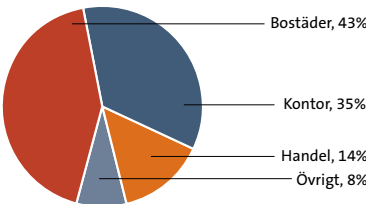
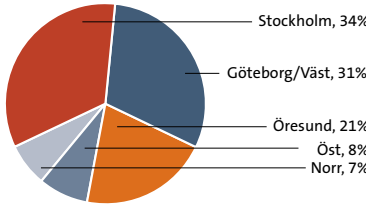
Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal punkter ("Punkter"). Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7).

Denna sammanfattning innehåller alla de Punkter som krävs i en sammanfattning för aktuell typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa Punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det dock finnas luckor i Punkternas numrering.

Även om det krävs att en Punkt inkluderas i sammanfattningen för aktuella värdepapper och emittent, är det möjligt att ingen relevant information kan ges rörande Punkten. Informationen har då ersatts med en kort beskrivning av Punkten tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

AVSNITT A – INTRODUKTION OCH VARNINGAR		
Punkt	Informationskrav	Information
A.1	Varning	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i värdepapperen skall baseras på en bedömning av Prospektet i dess helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i ett prospekt anförs vid domstol, kan den investerare som är kârändande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare när de överväger att investera i sådana värdepapper.
A.2	Samtycke till användning av Prospektet	Ej tillämplig. Finansiella mellanhänder har inte rätt att använda Prospektet för efterföljande återförsäljning eller slutlig placering av värdepapper.

AVSNITT B – EMITTENT		
Punkt	Informationskrav	Krav för information
B.1	Firma	Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905.
B.2	Säte och bolagsform	Emittenten har sitt säte i Göteborgs kommun och är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige enligt svensk rätt och bedriver verksamhet enligt svensk rätt. Emittentens associationsform regleras av den svenska aktiebolagslagen (2005:551).

B.3	Beskrivning av emittentens verksamhet	<p>Balder är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013 omfattade totalt 431 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 572 tkvm och ett redovisat värde om 23 611 Mkr. Det redovisade värdet utgörs av kommersiella fastigheter, 57 procent, och av bostadsfastigheter, 43 procent. Av det redovisade värdet var 34 procent av fastighetsbeståndet beläget i region Stockholm och 31 procent beläget i region Göteborg/Väst.</p> <p>Redovisat värde per fastighetskategori per 30 juni 2013</p>  <p>Redovisat värde per region per 30 juni 2013</p>  <table border="1" data-bbox="512 853 1430 1093"> <thead> <tr> <th></th> <th>Redovisat värde, Mkr</th> <th colspan="2">Andel av redovisat värde, %</th> <th>Hyresintäkter, Mkr</th> <th>Ekonomisk uthyrningsgrad, procent</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>Kommersiellt</th> <th>Bostäder</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Stockholm</td> <td>7 981</td> <td>75</td> <td>25</td> <td>596</td> <td>92</td> </tr> <tr> <td>Göteborg/Väst</td> <td>7 203</td> <td>68</td> <td>32</td> <td>611</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>Öresund</td> <td>4 942</td> <td>50</td> <td>50</td> <td>350</td> <td>93</td> </tr> <tr> <td>Öst</td> <td>1 947</td> <td>92</td> <td>8</td> <td>169</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>Norr</td> <td>1 538</td> <td>97</td> <td>3</td> <td>140</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>23 611</td> <td>57</td> <td>43</td> <td>1 865</td> <td>94</td> </tr> </tbody> </table>		Redovisat värde, Mkr	Andel av redovisat värde, %		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent			Kommersiellt	Bostäder			Stockholm	7 981	75	25	596	92	Göteborg/Väst	7 203	68	32	611	95	Öresund	4 942	50	50	350	93	Öst	1 947	92	8	169	95	Norr	1 538	97	3	140	96	Totalt	23 611	57	43	1 865	94
	Redovisat värde, Mkr	Andel av redovisat värde, %		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent																																													
		Kommersiellt	Bostäder																																															
Stockholm	7 981	75	25	596	92																																													
Göteborg/Väst	7 203	68	32	611	95																																													
Öresund	4 942	50	50	350	93																																													
Öst	1 947	92	8	169	95																																													
Norr	1 538	97	3	140	96																																													
Totalt	23 611	57	43	1 865	94																																													
B.4a	Beskrivning av trender i branschen	<p>Den oro som präglat de finansiella marknaderna har ersatts med en mer optimistisk stämning allt eftersom den globala ekonomin visar tydliga tecken på återhämtning. Den tillväxt som väntas ta fart under 2014 påverkar den svenska ekonomin med avseende på bland annat BNP-tillväxt, sysselsättning och räntenivåer. Konjunkturen i Sverige har i sin tur inverkan på fastighetsbranschen eftersom den påverkar kunders betalningsförmåga och efterfrågan på kommersiella lokaler såväl som investeringsviljan och förmågan att finansiera projekt och förvärv i branschen. Mot bakgrund av den bedömda BNP-tillväxten och den förväntade ökningen i sysselsättningen under 2013 och 2014 i kombination med att transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden återhämtade sig under 2012 samt många svenska institutioners uttalade investeringsinriktning mot fastigheter bör det finnas goda förutsättningar för fortsatt transaktionsaktivitet under resten av året.</p>																																																
B.5	Koncern	<p>Balder utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolagen Balder Storstad AB (556676-4378), Balder Mellanstad AB (556514-4291), Din Bostad Sverige AB (556541-1898) samt Egby Vindkraftverk AB (556760-5919). Med undantag för Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag och Aktiebolaget Kungsga som ägs av Balder till 82,2 procent, äger Balderkoncernen genom ovan nämnda dotterbolag 100 procent i ytterligare cirka 200 bolag vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning.</p>																																																
B.6	Anmälspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll av bolaget	<p>Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar cirka 38,8 procent av kapitalet och cirka 51,9 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar cirka 9,7 procent av kapitalet och cirka 15,8 procent av rösterna i Bolaget. Länsförsäkringar fondförvaltning AB innehar cirka 7,2 procent av kapitalet och cirka 4,5 procent av rösterna i Bolaget. Per 31 augusti 2013 fanns det inga övriga fysiska eller juridiska personer som innehar 5 procent eller mer av kapitalet eller rösterna i Bolaget och på grund därav är anmälningspliktiga.</p>																																																

B.7	Utvald historisk finansiell information	<p>Koncernens resultaträkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>jan-jun 2013</th> <th>jan-jun 2012</th> <th>jan-dec 2012</th> <th>jan-dec 2011</th> <th>jan-dec 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hysesintäkter</td> <td>902</td> <td>835</td> <td>1 701</td> <td>1 466</td> <td>1 333</td> </tr> <tr> <td>Fastighetskostnader</td> <td>-309</td> <td>-282</td> <td>-537</td> <td>-471</td> <td>-454</td> </tr> <tr> <td>Driftsöverskott</td> <td>594</td> <td>553</td> <td>1 164</td> <td>996</td> <td>880</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter, realiserade</td> <td>8</td> <td>1</td> <td>3</td> <td>12</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar fastigheter, orealiserade</td> <td>329</td> <td>245</td> <td>809</td> <td>978</td> <td>1 027</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar finansiella placeringar</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-7</td> <td>90</td> </tr> <tr> <td>Förvaltnings- och administrationskostnader</td> <td>-62</td> <td>-62</td> <td>-115</td> <td>-103</td> <td>-103</td> </tr> <tr> <td>Övriga rörelseintäkter/kostnader</td> <td>0</td> <td>-11</td> <td>-16</td> <td>-13</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Andel i resultat från intressebolag</td> <td>60</td> <td>35</td> <td>105</td> <td>133</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>Rörelseresultat</td> <td>928</td> <td>762</td> <td>1 950</td> <td>1 995</td> <td>1 983</td> </tr> <tr> <td>Finansnetto</td> <td>-224</td> <td>-235</td> <td>-467</td> <td>-438</td> <td>-377</td> </tr> <tr> <td>Värdeförändringar derivat, orealiserade</td> <td>373</td> <td>149</td> <td>-71</td> <td>-520</td> <td>148</td> </tr> <tr> <td>Resultat före skatt</td> <td>1 077</td> <td>677</td> <td>1 412</td> <td>1 037</td> <td>1 754</td> </tr> <tr> <td>Aktuell skatt</td> <td>-0</td> <td>-1</td> <td>-10</td> <td>-10</td> <td>-3</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatt</td> <td>-226</td> <td>-162</td> <td>-240</td> <td>-215</td> <td>-413</td> </tr> <tr> <td>Periodens resultat</td> <td>851</td> <td>514</td> <td>1 162</td> <td>812</td> <td>1 338</td> </tr> </tbody> </table>	Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010	Hysesintäkter	902	835	1 701	1 466	1 333	Fastighetskostnader	-309	-282	-537	-471	-454	Driftsöverskott	594	553	1 164	996	880	Värdeförändringar fastigheter, realiserade	8	1	3	12	20	Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	329	245	809	978	1 027	Värdeförändringar finansiella placeringar	-	-	-	-7	90	Förvaltnings- och administrationskostnader	-62	-62	-115	-103	-103	Övriga rörelseintäkter/kostnader	0	-11	-16	-13	2	Andel i resultat från intressebolag	60	35	105	133	68	Rörelseresultat	928	762	1 950	1 995	1 983	Finansnetto	-224	-235	-467	-438	-377	Värdeförändringar derivat, orealiserade	373	149	-71	-520	148	Resultat före skatt	1 077	677	1 412	1 037	1 754	Aktuell skatt	-0	-1	-10	-10	-3	Uppskjuten skatt	-226	-162	-240	-215	-413	Periodens resultat	851	514	1 162	812	1 338
Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010																																																																																																			
Hysesintäkter	902	835	1 701	1 466	1 333																																																																																																			
Fastighetskostnader	-309	-282	-537	-471	-454																																																																																																			
Driftsöverskott	594	553	1 164	996	880																																																																																																			
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	8	1	3	12	20																																																																																																			
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	329	245	809	978	1 027																																																																																																			
Värdeförändringar finansiella placeringar	-	-	-	-7	90																																																																																																			
Förvaltnings- och administrationskostnader	-62	-62	-115	-103	-103																																																																																																			
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0	-11	-16	-13	2																																																																																																			
Andel i resultat från intressebolag	60	35	105	133	68																																																																																																			
Rörelseresultat	928	762	1 950	1 995	1 983																																																																																																			
Finansnetto	-224	-235	-467	-438	-377																																																																																																			
Värdeförändringar derivat, orealiserade	373	149	-71	-520	148																																																																																																			
Resultat före skatt	1 077	677	1 412	1 037	1 754																																																																																																			
Aktuell skatt	-0	-1	-10	-10	-3																																																																																																			
Uppskjuten skatt	-226	-162	-240	-215	-413																																																																																																			
Periodens resultat	851	514	1 162	812	1 338																																																																																																			
		<p>Koncernens balansräkningar i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>30 jun 2013</th> <th>30 jun 2012</th> <th>31 dec 2012</th> <th>31 dec 2011</th> <th>31 dec 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tillgångar</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Förvaltningsfastigheter</td> <td>23 611</td> <td>20 481</td> <td>22 278</td> <td>17 556</td> <td>14 389</td> </tr> <tr> <td>Övriga tillgångar</td> <td>2 057</td> <td>1 351</td> <td>1 565</td> <td>1 422</td> <td>676</td> </tr> <tr> <td>Summa tillgångar</td> <td>25 669</td> <td>21 832</td> <td>23 843</td> <td>18 978</td> <td>15 065</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital och skulder</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eget kapital</td> <td>9 242</td> <td>7 408</td> <td>8 289</td> <td>6 675</td> <td>4 654</td> </tr> <tr> <td>Innehav utan bestämmande inflytande</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>4</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>Uppskjuten skatteskuld</td> <td>667</td> <td>366</td> <td>443</td> <td>202</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Räntebärande skulder¹⁾</td> <td>14 690</td> <td>12 936</td> <td>13 789</td> <td>10 801</td> <td>9 631</td> </tr> <tr> <td>Derivat</td> <td>495</td> <td>648</td> <td>868</td> <td>797</td> <td>277</td> </tr> <tr> <td>Övriga skulder</td> <td>574</td> <td>475</td> <td>453</td> <td>499</td> <td>499</td> </tr> <tr> <td>Summa eget kapital och skulder</td> <td>25 669</td> <td>21 832</td> <td>23 843</td> <td>18 978</td> <td>15 065</td> </tr> <tr> <td><i>1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter</i></td> <td><i>13 867</i></td> <td><i>12 854</i></td> <td><i>13 450</i></td> <td><i>10 635</i></td> <td><i>9 297</i></td> </tr> </tbody> </table>	Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010	Tillgångar						Förvaltningsfastigheter	23 611	20 481	22 278	17 556	14 389	Övriga tillgångar	2 057	1 351	1 565	1 422	676	Summa tillgångar	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065	Eget kapital och skulder						Eget kapital	9 242	7 408	8 289	6 675	4 654	Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	4	4	Uppskjuten skatteskuld	667	366	443	202	-	Räntebärande skulder ¹⁾	14 690	12 936	13 789	10 801	9 631	Derivat	495	648	868	797	277	Övriga skulder	574	475	453	499	499	Summa eget kapital och skulder	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065	<i>1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter</i>	<i>13 867</i>	<i>12 854</i>	<i>13 450</i>	<i>10 635</i>	<i>9 297</i>																		
Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010																																																																																																			
Tillgångar																																																																																																								
Förvaltningsfastigheter	23 611	20 481	22 278	17 556	14 389																																																																																																			
Övriga tillgångar	2 057	1 351	1 565	1 422	676																																																																																																			
Summa tillgångar	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065																																																																																																			
Eget kapital och skulder																																																																																																								
Eget kapital	9 242	7 408	8 289	6 675	4 654																																																																																																			
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	4	4																																																																																																			
Uppskjuten skatteskuld	667	366	443	202	-																																																																																																			
Räntebärande skulder ¹⁾	14 690	12 936	13 789	10 801	9 631																																																																																																			
Derivat	495	648	868	797	277																																																																																																			
Övriga skulder	574	475	453	499	499																																																																																																			
Summa eget kapital och skulder	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065																																																																																																			
<i>1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter</i>	<i>13 867</i>	<i>12 854</i>	<i>13 450</i>	<i>10 635</i>	<i>9 297</i>																																																																																																			
		<p>Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Mkr</th> <th>jan-jun 2013</th> <th>jan-jun 2012</th> <th>jan-dec 2012</th> <th>jan-dec 2011</th> <th>jan-dec 2010</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</td> <td>291</td> <td>244</td> <td>543</td> <td>426</td> <td>400</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från den löpande verksamheten</td> <td>137</td> <td>226</td> <td>438</td> <td>414</td> <td>356</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från investeringsverksamheten</td> <td>-1 043</td> <td>-2 586</td> <td>-3 888</td> <td>-2 579</td> <td>-442</td> </tr> <tr> <td>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</td> <td>977</td> <td>2 368</td> <td>3 490</td> <td>2 124</td> <td>109</td> </tr> <tr> <td>Periodens kassaflöde</td> <td>71</td> <td>8</td> <td>40</td> <td>-41</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel vid periodens början</td> <td>47</td> <td>8</td> <td>8</td> <td>48</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Likvida medel vid periodens slut</td> <td>118</td> <td>16</td> <td>47</td> <td>8</td> <td>48</td> </tr> </tbody> </table>	Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	291	244	543	426	400	Kassaflöde från den löpande verksamheten	137	226	438	414	356	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 043	-2 586	-3 888	-2 579	-442	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	977	2 368	3 490	2 124	109	Periodens kassaflöde	71	8	40	-41	24	Likvida medel vid periodens början	47	8	8	48	24	Likvida medel vid periodens slut	118	16	47	8	48																																																						
Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010																																																																																																			
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	291	244	543	426	400																																																																																																			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137	226	438	414	356																																																																																																			
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 043	-2 586	-3 888	-2 579	-442																																																																																																			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	977	2 368	3 490	2 124	109																																																																																																			
Periodens kassaflöde	71	8	40	-41	24																																																																																																			
Likvida medel vid periodens början	47	8	8	48	24																																																																																																			
Likvida medel vid periodens slut	118	16	47	8	48																																																																																																			

		Nyckeltal				
		jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
		Fastighetsrelaterade				
	Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 186	1 126	1 166	1 088	1 016
	Antal fastigheter vid periodens slut	431	441	432	433	432
	Uthyrningsbar yta vid periodens slut, tkvm	1 572	1 520	1 543	1 408	1 322
		Finansiella				
	Avkastning eget kapital, stamaktie, procent	14,4	10,4	17,0	15,0	33,6
	Soliditet, procent	36,0	33,9	34,8	35,2	30,9
	Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	303	691	516	417
		Data per stamaktie¹⁾				
	Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487
	Utestående antal aktier vid periodens slut, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487
	Resultat efter skatt, kr	4,96	2,94	6,69	4,87	8,95
	Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,00	1,61	3,37	3,00	2,79
	Utdelning, kr	–	–	–	–	–
		Organisatoriska				
	Antal medarbetare vid periodens slut	223	208	215	208	192
		1) Data per stamaktie har räknats om för den fondemission (3:1) som genomfördes 4 juni 2010 samt den fondemission (1:2) som genomfördes 20 maj 2011, se avsnittet <i>Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden</i> .				
B.8	Proformaredovisning	Ej tillämplig. Bolaget har inte upprättat proformaredovisning.				
B.9	Resultatprognos	Ej tillämplig. Bolaget har inte lämnat en resultatprognos.				
B.10	Anmärkingar i revisionsberättelse	Balders årsredovisning för 2012 innehåller en revisorsanmärkning. Bolagets revisor har anmärkt att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under perioden mars till oktober 2012 inte betalats i tid.				

B.11	Rörelsekapital	Det är Balders styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Balders aktuella behov under den närmaste tolv månaders perioden. Med rörelsekapital avses här Balders möjlighet att få tillgång till likvida medel för att fullgöra sina betalningsförpliktelser vart efter 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. Kortfristiga bankkulder om 5,9 Mdkr kommer inte att påverka rörelsekapitalet då de inte kommer att betalas utan löpa vidare som kortfristig bankskuld alternativt förlängas till en långfristig bankskuld. Den största delen avser bankkulder av revolverande karaktär, vilket innebär att de även fortsättningsvis kommer att klassas som en kortfristig bankskuld. Däremot har tidigare långfristiga bankkulder om 2 Mdkr, som numera skall refinansieras inom ett år, redan omfinansierats så att de i framtiden kommer att klassas som en långfristig bankskuld.
------	----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

AVSNITT C – VÄRDEPAPPER		
Punkt	Informationskrav	Information
C.1	Slag av värdepapper	Erbjudandet avser emission av preferensaktier BALD PREF och ISIN-numret för dessa preferensaktier är SE0003949973.
C.2	Valuta	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).
C.3	Aktier som är emitterade respektive inbetalda	Bolagets aktier består av 11 229 432 aktier av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 500 000 preferensaktier. Samtliga aktier är emitterade och fullt inbetalda. Aktiernas kvotvärde uppgår till 1 krona.
C.4	Rättigheter som hänger samman med värdepapperen	<p>Preferensaktierna har, enligt bolagsordningen, företrädesrätt framför stamaktierna till en årlig utdelning om 20 kronor per preferensaktie. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5 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. Preferensaktierna erbjuds till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie, vilket innebär en årlig kontant direktavkastning om cirka 6,1 procent (cirka 6,2 procent effektiv årsavkastning).</p> <p>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 bolagsstämman kan preferensaktierna lösas in på begäran av Balder till ett belopp om 350 kronor med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie.</p> <p>I det fall bolagsstämman i Balder beslutar att inte lämna utdelning eller lämna utdelning som understiger 5 kronor per preferensaktie under ett kvartal skall den del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp, vilket skall 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.</p>
C.5	Eventuella överlåtelseinskränkningar	Ej tillämplig. Det finns inga formella inskränkningar i rätten att fritt överlåta preferensaktien.
C.6	Handel i värdepapperen	Bolagets preferensaktie handlas på NASDAQ OMX Stockholm.
C.7	Utdelningspolitik	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 skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser innebärande en årlig utdelning på preferensaktierna om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor.

AVSNITT D – RISKER		
Bilagor	Punkt	Information
D.1	Huvudsakliga risker avseende bolaget och branschen	Inför ett beslut att teckna preferensaktier i Balder är det viktigt att investeraren beaktar risker som bedöms vara av betydelse för Bolagets och preferensaktiens framtida utveckling. Dessa risker utgörs bland annat av risken att förändringar i makroekonomiska faktorer leder till högre vakansgrad och räntor, ökade kostnader samt lägre hyresnivåer. Vidare finns risken att värdet på Balders fastigheter förändras samt att ökade driftskostnader eventuellt inte kan kompenseras fullt ut i hyresavtal och att oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan leda till ökade underhållskostnader. Balders verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut, vilket innebär att Bolaget är exponerat för ränte- och refinansieringsrisker då marknadsräntor kan öka och refinansiering kan visa sig vara omöjlig eller förenad med kraftigt ökade kostnader. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.
D.3	Huvudsakliga risker avseende värdepapperen	Erbjudandet och en investering i Balders preferensaktier är också förenad med riskfaktorer såsom aktiemarknadsrisker och volatilitet; att utdelning på preferensaktierna inte kan garanteras; samt att Balder har aktieägare med betydande inflytande. Det kan även finnas risker som ännu inte är kända för Bolaget.

AVSNITT E – ERBJUDANDE		
Bilagor	Punkt	Information
E.1	Intäkter och kostnader avseende erbjudandet	Emissionen kommer att tillföra Balder cirka 1 152 Mkr före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 15 Mkr.
E.2a	Motiv till erbjudandet	Balder arbetar kontinuerligt med att identifiera intressanta fastighetsinvesteringar. Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, där tillgång till kapital är en viktig förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Balders verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder. För att kunna finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet utan att öka Balders finansiella risk har styrelsen beslutat att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige teckning av högst 3 500 000 preferensaktier till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie i enlighet med villkoren i Prospektet. Under förutsättning att emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen Balder totalt cirka 1 152 Mkr, före emissionskostnader.

E.3	Erbjudandets villkor	<p>Allmänt – Erbjudandet omfattar 3 500 000 preferensaktier och vänder sig till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.</p> <p>Teckningskurs – Preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.</p> <p>Teckningspost – Lägsta teckningspost är 40 preferensaktier.</p> <p>Anmälningstid – Anmälningstiden är mellan den 23 september och den 4 oktober för allmänheten i Sverige och mellan den 23 september och den 7 oktober för institutionella investerare.</p> <p>Anmälan – Anmälan för allmänheten skall ske på särskild anmälningssedel som kan erhållas på Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/investeringserbjudande.</p> <p>Anmälan måste vara Handelsbanken tillhanda senast klockan 17.00 den 4 oktober 2013. Anmälan för institutionella investerare skall ske i enlighet med särskilda instruktioner därom.</p> <p>Tilldelning – Tilldelning kommer att beslutas av Handelsbanken och är oberoende av när under anmälningstiden anmälan inges. Tilldelning kommer att ske i jämna 10-tal preferensaktier.</p> <p>Rätt till utdelning – Rätt till utdelning tillfaller den som på den fastställda avstämningsdagen är registrerad som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Erbjudandet erhåller rätt till utdelning med avstämningsdag för första utbetalning den 10 januari 2014.</p> <p>Likviddag – Planerad likviddag är den 11 oktober 2013.</p>
E.4	Intressen och intressekonflikter	<p>Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar cirka 38,8 procent av kapitalet och cirka 51,9 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar cirka 9,7 procent av kapitalet och cirka 15,8 procent av rösterna i Bolaget.</p> <p>Utöver ovanstående föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter.</p>
E.5	Säljare av värdepapperen	Ej tillämpligt. Nyemitterade värdepapper.
E.6	Utspädningseffekt	Vid fullteckning av 3 500 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att öka till 172 396 852 aktier och antalet röster ökar med 350 000 till 27 346 174, vilket motsvarar en utspädning om 2,0 procent av kapital och 1,3 procent av rösterna.
E.7	Kostnader för investeraren	Inget courtage utgår i Erbjudandet.

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 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 gör inte anspråk på att vara uttömmande. 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 allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler.

Förväntningar om inflationen styr räntan och påverkar därmed Balders finansnetto. 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 inflationsjusterade genom att hyrorna är bundna till konsumentprisindex (KPI). Inflationen kan leda till att Balders kostnader ökar mer än vad Balder kompenseras för genom sådan indexering. Det finns en risk att Balder inte kommer att kunna teckna hyresavtal som helt eller delvis kompenserar för inflationen.

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

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter kan utvecklas på olika sätt inom de olika regioner inom vilka Balder är verksam

Utbud och efterfrågan avseende fastigheter och därmed avkastningen på fastighetsinvesteringar skiljer sig åt mellan de olika regioner inom vilka Balder är verksam och kan komma att utvecklas olika inom de olika regionerna. Balders fastighetsportfölj är geografiskt väldiversifierad och innehåller fastigheter i flera regioner inom Sverige, men även i Danmark. Det finns en risk att efterfrågan sjunker i de flesta eller samtliga av dessa regioner, vilket skulle kunna ha en 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 11,1 procent av Balders kontrakterade hyresintäkter per 30 juni 2013 på årsbasis där den största hyresgästen svarade för 2,5 procent. Det kan inte garanteras att Balders större hyresgäster förnyar eller förlänger sina hyresavtal när de har löpt ut, vilket kan leda till högre vakansgrader och minskade hyresintäkter om inte Balder kan få motsvarande hyresintäkter genom att helt eller delvis hyra ut tomställda ytor till nya hyresgäster.

Balder är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därmed exponerat mot risken för att dess hyresgäster ställer in sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser, vilket skulle kunna leda till lägre hyresintäkter.

Ovanstående faktorer kan komma att få en negativ effekt på Balders intäkter 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 kan de komma att få en negativ effekt på Balders 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 balansräkningen i samband med att utgiften uppkommer. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållsutgifter, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders 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. Om sådana tekniska problem trots allt skulle uppstå kan de komma att medföra betydande oförutsedda kostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

Balder kan inte ensamt kontrollera sina intressebolag

Balder har vid datumet för Prospektet sex väsentliga intressebolag: Collector AB, Akroterion Fastighets AB, Tulia AB, Fastighets AB Centur, Bovieran Holding AB och Majornas Projektutvecklings AB. I Koncernen redovisas andelarna i intressebolagen enligt kapitalandelsmetoden, vilket betyder att Koncernens andel av förändringar i intressebolagens nettotillgångar redovisas i resultaträkningen.

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. Fastighets AB Centur ägs till 50 procent vardera av Peab Fastighetsutveckling Sverige AB och Balder. Collector AB ägs av Balder till cirka 44 procent. Bovieran Holding AB ägs till 50 procent vardera av Mellberg Förvaltning AB och Balder. Majornas Projektutvecklings AB ägs till 50 procent vardera av HSB Göteborg 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 finns det en risk att Balder inte kommer kunna vidta de åtgärder som Balder finner mest gynnsamma, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

Värdet på Balders fastigheter kan förändras

Balders förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen.

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.

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 finansiella ställning och resultat.

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

I Balders affärsidé ingår att genomföra fastighetstransaktioner. Alla fastighetstransaktioner är förenade med osäkerhet, exempelvis beträffande bortfall av hyresgäster och avseende oförutsedda kostnader för miljösanering och hantering av tekniska problem. Dessa faktorer skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Balder kan tvingas anpassa sig till en ny konkurrensituation

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 konkurrensituation, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Lagar och regler och tillämpningen av lagar och regler kan ändras

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

Nya eller ändrade lagar och regler eller förändringar av tillämpningen av befintliga lagar och regler avseende exempelvis ägande, drift och uthyrning av fastigheter 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.

Miljörisk

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. Om Balder skulle åläggas att bekosta marksanering eller efterbehandling skulle detta kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Vindkraftproduktion

Balder har investerat i vindkraftproduktion och äger för närvarande tio vindkraftverk. Variationer på elpris respektive elcertifikatpris påverkar Balders rörelseresultat. Balders intäkter från vindkraftproduktionen påverkas även av variationer i vindmängd som bland annat är beroende av geografisk plats och säsong. Ogynnsamma väderförhållanden och klimatförändringar kan påverka elproduktionen negativt, vilket i sin tur innebär negativ påverkan på Balders rörelseresultat. Värdet av vindkraftverken har under 2011 och 2012 påverkats negativt på grund av dels låga elpriser, dels låg elproduktion till följd av dåliga vindår och stillestånd. Om det under 2013 visar sig att dessa förändringar är bestående kommer Balder, utöver plan- enliga avskrivningar, att genomföra nedskrivningar av bokfört värde på vindkraftverken.

Skatter och bidrag kan ändras

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. 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 rubriken *Underskottsavdrag kan visa sig inte kunna utnyttjas*. Förändringar av bolags- och fastighetsskatt, övriga statliga och kommunala pålagor, samt bostads- och räntebidrag skulle vidare kunna ha en negativ effekt på Balders resultat, även om negativa konsekvenser av ett förändrat uttag av fastighetsskatt lindras något av att vissa hyresavtal medger att hyresgästen bär viss del av fastighetsskatten.

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 2012 till 2 169 Mkr, och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värde avseende fastigheter och räntederivat uppgår till cirka 4 185 Mkr. Balder bedömer att hela underskottet kan utnyttjas och kvittas mot framtida vinster.

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 skattesituation för Balder.

Därtill kan ägarförändringar innebära begränsningar, helt eller delvis, av möjligheten att utnyttja underskottsavdrag. 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 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.

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 30 juni 2013 uppgick till 3,5 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 resultat och kassaflöde.

Valutarisk

Balder äger tre fastigheter i Danmark, vilket medför en exponering mot den danska kronan. Fastigheterna redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdet förändringarna redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdet förändringar är inte kassaflödespåverkande. Fastigheterna är finansierade med banklån i danska kronor samt eget kapital. Då fastigheternas marknadsvärde och banklånen är i samma valuta så utgörs nettoexponering

ringen av eget kapital. Balders finansiella ställning och resultat kan sålunda påverkas negativt om den danska kronan sjunker i värde jämfört med den svenska kronan.

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 resultat.

Motparter kan komma att inte uppfylla sina finansiella åtaganden

Det kan inte garanteras att Balders motparter inom finansieringsverksamheten kommer uppfylla sina finansiella åtaganden gentemot Balder. Sådana motparter finns bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswappavtal 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 resultat.

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

Balders räntebärande skulder uppgick per 30 juni 2013 till 14 690 Mkr, varav 7 904 Mkr motsvarande 53,8 procent förfaller till omförhandling eller återbetalning inom ett till tre år, 2 983 Mkr motsvarande 20,3 procent förfaller inom fyra till fem år och 3 803 Mkr motsvarande 25,9 procent förfaller om mer än fem år.

Under finanskrisen var volatiliteten och störningarna på finans- och kreditmarknaderna extremt stora, med en exemplös minskning av likviditet och höjda kreditriskpremier för många kreditinstitut. Det råder fortfarande en viss oro på de finansiella marknaderna och om Balder inte kan refinansiera sig eller endast kan refinansiera sig till kraftigt ökade kostnader skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders finansiella ställning och resultat.

Balder har lämnat finansiella åtaganden i låneavtal

Balders skulder utgjordes per 30 juni 2013 av upplåning från kreditinstitut om totalt 14 690 Mkr inklusive ett certifikatprogram som per 30 juni 2013 var utnyttjat till cirka 760 Mkr. Upplåningen från kreditinstitut är fördelad på huvudsakligen sju olika kreditinstitut. Majoriteten av låneavtalen löper med finansiella åtaganden. Samtliga dessa åtaganden var uppfyllda den 30 juni 2013.

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 negativ effekt på Balders 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 och amortering. Per 30 juni 2013 uppgick Balders likvida medel, outnyttjad checkkredit och finansiella placeringar till 549 Mkr. Om Balder inte skulle ha tillräcklig likviditet för att kunna uppfylla sina betalningsåtaganden skulle det kunna ha en negativ effekt på Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till Erbjudandet och en investering i Balders preferensaktier

Aktiemarknadsrisker och volatilitet

Aktiemarknader i allmänhet har under de senaste åren varit föremål för betydande volatilitet avseende pris och omsättningsvolym. Marknadpriset och handeln i Balders preferensaktier kan fortsättningsvis komma att vara föremål för betydande kursförändringar till följd av det ekonomiska klimatet, det allmänna aktiemarknadsklimatet, marknadsräntan, kapitalflöden, politisk osäkerhet eller marknadsbeteenden samt ändrade uppfattningar på marknaden avseende Balders verksamhet, framtidsutsikter eller finansieringslösningar. Även om Balders verksamhet utvecklas positivt går det inte att utesluta att en investerare gör en förlust vid avyttring av preferensaktierna. Preferensaktiernas begränsade likviditet kan resultera i svårigheter för enskilda aktieägare att avyttra större aktieposter. Det finns en risk att Balders preferensaktier inte kan säljas till ett för innehavaren godtagbart pris. En positiv aktiekursutveckling kan inte garanteras.

Utdelning på preferensaktierna kan inte garanteras

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

Balder har aktieägare med betydande inflytande

Erik Selin Fastigheter AB ägde per datumet för Prospektet aktier i Balder motsvarande cirka 38,8 procent av kapitalet och cirka 51,9 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

Balder arbetar kontinuerligt med att identifiera intressanta fastighetsinvesteringar. Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, där tillgång till kapital är en viktig förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Balders verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder.

För att kunna finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet utan att öka Balders finansiella risk har styrelsen i Balder den 19 september 2013 beslutat med stöd från bemyndigande från årsstämman att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige teckning av högst 3 500 000 preferensaktier till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie i enlighet med villkoren i Prospektet. Teckningskursen motsvarar enligt styrelsens bedömning marknadsvärdet på preferensaktien baserat på marknadens krav på avkastning. Rätt att teckna preferensaktier ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma institutionella investerare och allmänheten i Sverige. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att uppnå en god institutionell ägarbas och en bred spridning av preferensaktier bland allmänheten. Anmälan om teckning av preferensaktier ska ske under perioden 23 september – 4 oktober för allmänheten i Sverige och under 23 september – 7 oktober för institutionella investerare. Det totala värdet av Emissionen uppgår till cirka 1 152 Mkr, före emissionskostnader¹⁾.

Vid fullteckning av 3 500 000 preferensaktier kommer antalet aktier i Bolaget att öka till 172 396 852 aktier och antalet röster ökar med 350 000 till 27 346 174, vilket motsvarar en utspädning om 2,0 procent av kapital och 1,3 procent av rösterna.

Institutionella investerare och allmänheten i Sverige inbjuds härmed att teckna preferensaktier i Balder i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

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 Balders styrelse har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder 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 återgivits korrekt och inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Göteborg den 20 september 2013

Fastighets AB Balder (publ)

Styrelsen

1) Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 15 Mkr.

Bakgrund och motiv

Balder är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013 omfattade totalt 431 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 1 572 tkvm och ett redovisat värde om 23 611 Mkr. Det redovisade värdet utgörs av kommersiella fastigheter, 57 procent, och av bostadsfastigheter, 43 procent. Av det redovisade värdet var 34 procent av fastighetsbeståndet beläget i region Stockholm och 31 procent beläget i region Göteborg/Väst.

Balders strategi är att fortsätta förädlingen och renodlingen av fastighetsbeståndet genom 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.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att identifiera intressanta fastighetsinvesteringar. Att äga och förvalta fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet, där tillgång till kapital är en viktig förutsättning för att utveckla en framgångsrik fastighetsrörelse. Balders verksamhet finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder samt övriga skulder.

För att kunna finansiera nya investeringar i fastighetsbeståndet utan att öka Balders finansiella risk har styrelsen beslutat att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige teckning av högst 3 500 000 preferensaktier till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie i enlighet med villkoren i Prospektet. Avsikten är att emissionslikviden delvis kommer att användas till förvärvet av Bovista Invest AB, som är en bostadskoncern som äger och förvaltar 4 300 lägenheter på i huvudsak sju orter. Under förutsättning att emissionen tecknas till fullo tillför Emissionen Balder totalt cirka 1 152 Mkr, före emissionskostnader.

Göteborg den 20 september 2013

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 kronor per preferensaktie förutsatt att bolagsstämman i Balder fattar utdelningsbeslut. Utbetalning av beslutad utdelning sker kvartalsvis med 5 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 blir närmast föregående bankdag avstämningsdag. 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 eventuellt Innestående Belopp 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 (Innestående Belopp såsom definierat i Balders bolagsordning).

För fullständiga villkor för preferensaktierna, se avsnittet *Bolagsordning*.



Villkor i sammandrag för Balders preferensaktier

Teckningskurs:	329 kronor per preferensaktie.
Utdelning (förutsätter bolagsstämmobeslut):	20 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor per preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning. Preferensaktier enligt Erbjudandet erhåller rätt till utdelning med avstämningsdag för första utbetalning om 5 kronor per preferensaktie den 10 januari.
Direktavkastning för de preferensaktier som omfattas av Erbjudandet:	6,1 procent årlig kontant avkastning baserat på en teckningskurs i Erbjudandet om 329 kronor per preferensaktie (6,2 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 kronor per preferensaktie under ett kvartal skall del som understiger 5 kronor läggas till Innestående Belopp (såsom definierat i Balders bolagsordning), 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 plus eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i Balders bolagsordning) per preferensaktie.
Likvidation:	Vid Bolagets likvidation har preferensaktieägarna prioritet framför stamaktier till ett värde om 300 kronor plus eventuellt Innestående Belopp (såsom definierat i Balders bolagsordning) per preferensaktie.
Handelsplats:	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 omfattar högst 3 500 000 preferensaktier. Erbjudandet riktar sig till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

Teckningskurs

Preferensaktierna emitteras till en teckningskurs om 329 kronor per preferensaktie. Courtage utgår ej.

Anmälan

Erbjudandet till allmänheten

Anmälan om teckning av preferensaktier från allmänheten skall avse lägst 40 preferensaktier i jämna poster om 10 preferensaktier. Anmälan skall göras på särskild anmälningssedel som kan erhållas från Handelsbankens webbplats www.handelsbanken.se/investeringserbjudande, där även Prospekt och broschyr finns tillhanda. Prospektet och broschyren finns även tillgängliga på bolagets webbplats www.balder.se.

Anmälan om teckning av preferensaktier enligt Erbjudandet kan göras under perioden 23 september–4 oktober 2013 och skall inges till Handelsbanken enligt ett av följande två alternativ.

- Fyll i den för Erbjudandet upprättade anmälningssedeln och lämna den till valfritt Handelsbankskontor under anmälningssedeln. Anmälningssedeln kan även skickas per post till Handelsbanken Capital Markets, Emission, 106 70 Stockholm. Den som anmäler sig via anmälningssedel måste ha ett VP-konto eller värdepappersdepå hos valfritt svenskt kontoförande institut. Personer som saknar sådant konto måste öppna ett innan anmälan om teckning görs. Anmälningssedeln måste vara Handelsbanken tillhanda senast kl 17.00 den 4 oktober 2013

eller

- Kunder i Handelsbanken som är anslutna till Internet-tjänsten kan även anmäla sig för teckning av preferensaktier via internet i enlighet med instruktioner på Handelsbankens webbplats, www.handelsbanken.se under "Spara och placera", "Aktuella erbjudanden". Anmälan via Handelsbankens Internettjänst kan göras fram till kl 24.00 den 4 oktober 2013. Vid anmälan via internet måste debiteringskonto eller depå i Handelsbanken anges. Den som anmäler sig via internet måste ha en värdepappersdepå i Handelsbanken eller ett VP-konto i valfritt svenskt kontoförande institut.

Kunder i Handelsbanken som har angivit debiteringskonto eller depå i Handelsbanken vid anmälan, måste se till att likvida medel motsvarande minst det belopp som anmälan avser finns tillgängligt på likviddagen den 11 oktober 2013 från kl 01.00.

Styrelsen i Balder – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att förlänga anmälningstiden. Sådan förlängning av anmälningstiden kommer att offentliggöras före anmälningssedeln utgår.

Anmälan är bindande. Endast en anmälan per person kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. För sent inkommen anmälan liksom ofullständigt eller felaktigt ifyllt anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten.

Anmälan måste vara Handelsbanken tillhanda senast klockan 17.00 den 4 oktober 2013. Anmälan som skickas via post måste sändas i god tid för att kunna vara Handelsbanken tillhanda innan utgången av anmälningssedeln.

Erbjudandet till institutionella investerare

Anmälan om teckning av preferensaktier från institutionella investerare skall ske till Handelsbanken senast klockan 17.00 den 7 oktober 2013 i enlighet med särskilda instruktioner.

Styrelsen i Balder – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att förkorta samt att förlänga anmälningssedeln. Sådan förkortning eller förlängning av anmälningssedeln kommer att offentliggöras före anmälningssedeln utgår.

Tilldelning

Tilldelning av preferensaktier kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för Balder i samråd med Handelsbanken, varvid målet är att öka spridningen av preferensaktier bland allmänheten och institutionella investerare.

Erbjudandet till allmänheten

Tilldelningen är inte beroende av när under anmälningssedeln anmälan inges. Tilldelning kommer att ske i jämna 10-tal preferensaktier.

I händelse av överteckning kan tilldelning komma att utebli eller ske med ett lägre antal preferensaktier än vad anmälan

avser, varvid tilldelning helt eller delvis kan komma att ske genom slumpmässigt urval.

Anmälningar från befintliga aktieägare i Balder per 20 september 2013¹⁾ samt vissa kunder i Handelsbanken kan komma att särskilt beaktas. Tilldelning kan även komma att ske till anställda i Handelsbanken, dock utan att dessa prioriteras. Tilldelningen sker i sådant fall i enlighet med Svenska Fondhandlarföreningens regler och Finansinspektionens föreskrifter.

Om du har en depå med specifika regler för värdepapperstransaktioner bör du kontrollera med din förvaltare om och hur du kan teckna dessa nyemitterade preferensaktier genom Erbjudandet. Exempelvis IPS-depå, ISK-depå eller depå i kapitalförsäkring.

Besked om tilldelning och betalning

Efter det att tilldelning av preferensaktier ägt rum utsänds avräkningsnota omkring den 8 oktober 2013. De som inte tilldelats preferensaktier erhåller inte något meddelande.

Internetkunder i Handelsbanken beräknas erhålla besked om tilldelat antal preferensaktier via avräkningsnota i e-brevlåda i Internet-tjänsten sent under eftermiddagen den 8 oktober 2013. Internetkunder i Handelsbanken som aktivt valt att endast få avräkningsnota avseende "Emissionsinstitut Handelsbanken" på papper erhåller endast avräkningsnota via posten. Övriga kunder som anmält sig genom ett av Handelsbankens kontor erhåller avräkningsnota per post men beräknas även vid behov kunna få information om tilldelning den 8 oktober 2013 om de kontaktar bankkontoret som tog emot anmälan.

Full betalning för tilldelade preferensaktier skall erläggas kontant senast den 11 oktober 2013 enligt anvisningar på utsänd avräkningsnota. För de som angivit debiteringskonto eller värdepappersdepå i Handelsbanken vid anmälan kommer likviden att debiteras angivet bankkonto respektive till värdepappersdepån anslutet konto på likviddagen den 11 oktober 2013. Handelsbanken har rätt att dra likviden från angivet bankkonto motsvarande det antal preferensaktier som anmälan avser eller motsvarande lägre antal aktier som tilldelats i händelse vid överteckning. Tecknare som tilldelats preferensaktier som inte har angivit debiteringskonto eller depå i Handelsbanken vid anmälan erhåller avräkningsnota med vidhängande inbetalningsavi.

Erbjudandet till institutionella investerare

Fördelning bland de institutioner som lämnat anmälan sker helt diskretionärt.

Besked om tilldelning och betalning

Institutionella investerare beräknas i särskild ordning erhålla besked om tilldelning omkring den 8 oktober 2013 varefter avräkningsnota utsänds. Full betalning för tilldelade preferensaktier skall erläggas i enlighet med avräkningsnotan och mot leverans av preferensaktier senast den 11 oktober 2013.

Betalda och tecknade preferensaktier

Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade preferensaktier, kommer tecknare som erhållit tilldelning och erlagt betalning 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 Bolagsverket har registrerat emissionen, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till preferensaktier. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på NASDAQ OMX Stockholm.

Erhållande av preferensaktier

Efter det att betalning för tilldelade preferensaktier erlagts och registrerats hos Handelsbanken levereras BTA genom bokföring på tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare med början omkring den 11 oktober 2013. Som bekräftelse på inbokningen utsänds en VP-avi från Euroclear som visar det antal BTA som registrerats på tecknarens VP-konto. Avisering till aktieägare som angivit att preferensaktierna skall levereras till en värdepappersdepå sker i enlighet med respektive förvaltares rutiner.

Observera att de tecknare som inte angivit debiteringskonto eller värdepappersdepå i Handelsbanken erhåller BTA först när Handelsbanken erhållit betalning. Preferensaktierna är registrerade som BTA till dess Emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådant registrering beräknas ske omkring den 15 oktober 2013. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till preferensaktier på tecknarens VP-konto respektive värdepappersdepå. Detta beräknas ske omkring den 18 oktober 2013. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear.

Delregistrering

Registrering hos Bolagsverket kan komma att ske vid flera tillfällen genom så kallade delregistreringar.

Bristande och felaktig betalning

Observera att om full betalning inte erläggs i rätt tid eller om medel inte finns på angivet konto kan tilldelade preferensaktier komma att överlåtas till annan. Skulle vederlaget vid en sådan överlåtelse komma att understiga priset enligt Erbjudandet, kan den som först erhöll tilldelning av dessa preferensaktier komma att få svara för mellanskillnaden.

Villkor för Emissionens fullföljande och rätt att återkalla Erbjudandet

Styrelsen i Balder – i samråd med Handelsbanken – förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet under anmälningsperioden för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör genomförandet av Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses från samt eventuell

1) Avstämning kommer endast att kunna göras mot aktieboken och mot de uppgifter som är inrapporterade av de till Euroclear anslutna förvaltarna per 20 september 2013.

inbetald likvid att återbetalas. Ett eventuellt återkallande av Erbjudandet kommer att offentliggöras via pressmeddelande senast 8 oktober 2013.

Offentliggörande av utfallet av Emissionen

Utfallet av Emissionen beräknas offentliggöras av Bolaget genom pressmeddelande omkring den 8 oktober 2013.

Notering av preferensaktierna

Bolagets befintliga preferensaktier handlas på Nasdaq OMX i Stockholm. Första dag för handel i de nyemitterade aktierna beräknas bli den 18 oktober 2013.

Rätt till utdelning på preferensaktier

Eventuell utdelning betalas ut efter beslut av bolagsstämman. Utbetalning av utdelning 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. Första avstämningsdag efter Erbjudandet för sådan utdelning är den 10 januari 2014. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet Skattefrågor i Sverige. Se även avsnitten preferensaktier i korthet och Bolagsordning.

Övrigt

Att Handelsbanken är emissionsinstitut innebär inte i sig att Handelsbanken betraktar den som anmält sig i Erbjudandet ("tecknaren") som kund hos banken för placeringen. Tecknaren betraktas för placeringen som kund hos banken endast om den har lämnat råd till tecknaren om placeringen eller annars har kontaktat tecknaren individuellt angående placeringen eller om tecknaren har anmält sig via bankens kontor eller Internet-tjänsten. Följden av att Handelsbanken inte betraktar tecknaren som kund för placeringen är att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte kommer att tillämpas på placeringen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande placeringen. Tecknaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter

Den som tecknar preferensaktier i Erbjudandet kommer att lämna in personuppgifter till Handelsbanken. Personuppgifter som lämnas till Handelsbanken kommer att behandlas i datasystem i den utsträckning som behövs för att tillhandahålla tjänster och administrera kundengagemang. Även personuppgifter som inhämtas från annan än den kund som behandlingen avser kan komma att behandlas. Det kan också förekomma att personuppgifter behandlas i datasystem hos företag eller organisationer med vilka Handelsbanken samarbetar. Information om behandling av personuppgifter lämnas av Handelsbankens kontor, vilka också tar emot begäran om rättelse av personuppgifter.

Verksamhet

Balder är ett fastighetsbolag vars affärsidé är att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Bolaget äger fastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Balders fastighetsbestånd omfattar fastighetskategorierna kontor, handel, bostäder och övriga fastigheter (hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter).

Historik

2005

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 Enlight-aktier. Enlight blev ägare till 32 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 2 Mdkr och med ett koncernmäsigt eget kapital om 590 Mkr vid samma tidpunkt. Enlight AB (publ) namnändrades därefter till Fastighets AB Balder (publ). Under 2005 förvärvade Balder ytterligare 21 fastigheter och hade per årets utgång ett fastighetsbestånd om 53 fastigheter med ett redovisat värde om 2,7 Mdkr.

2006

Balder åternoterades under 2006 på NASDAQ OMX Stockholm. Aktien var sedan den 1 juli 2005 placerad på O-listans observationslista med anledning av Bolagets förändrade verksamhet 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 redovisat 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 redovisat 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 redovisat värde om 7,1 Mdkr.

2009

Under 2009 förvärvades genom ett offentligt erbjudande aktierna i Din Bostad Sverige AB (publ). Antalet fastigheter i Bolaget ökade efter förvärvet till 419 med en uthyrningsbar yta om cirka 1,3 miljoner kvm. Efter förvärvet organiserades Balder i de fem regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr.

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 kvm och ett redovisat värde om cirka 14,4 Mdkr. Antalet aktieägare ökade med mer än 50 procent och uppgick den 31 december 2010 till cirka 4 900.

2011

Under 2011 förvärvades 40 fastigheter för cirka 3,6 Mdkr och 39 fastigheter för cirka 1,7 Mdkr avyttrades. Av de avyttrade fastigheterna avsåg 25 fastigheter Catenabeståndet som ingår i ett med Peab hälftenägt bolag. Fastigheterna ingår numera som intressebolag. Fastighetsbeståndet per 31 december 2011 omfattade 433 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 1,4 miljoner kvm och ett redovisat värde om cirka 17,6 Mdkr. Under 2011 genomfördes två nyemissioner. I juni 2011 emitterade Balder 4 000 000 preferensaktier och under januari 2011 genomfördes en riktad nyemission om 10 050 000 B-aktier. Emissionerna tillförde Bolaget totalt 1 251 Mkr efter transaktionskostnader. Antalet aktieägare ökade med mer än 65 procent och uppgick den 31 december 2011 till 8 170.

2012

Under perioden 1 januari till 31 december 2012 förvärvades fastigheter för cirka 3,8 Mdkr, samtidigt som fastigheter för cirka 72 Mkr avyttrades. Fastighetsbeståndet per 31 december 2012 omfattade 432 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 1,5 miljoner kvm. I januari 2012 emitterade Balder 1 000 000 preferensaktier i en riktad kvittningsemision om 265 Mkr till säljaren av fastigheten Malmö Rosen 9, vilken Balder förvärvade i januari 2012. I oktober emitterades ytterligare 1 000 000 preferensaktier till en kurs om 300 kr per aktie. Tillsammans har emissionerna tillfört bolaget 554 Mkr efter transaktionskostnaden. Antalet aktieägare ökade ytterligare och uppgick den 31 december 2012 till cirka 12 500.

2013

Under perioden 1 januari 2013 till 30 juni 2013 förvärvades fyra fastigheter med ett åsatt fastighetsvärde om cirka 1,2 Mdkr. Under samma period avyttrades fem fastigheter för cirka 78 Mkr. Fastighetsbeståndet per 30 juni 2013 omfattade 431 fastigheter med en uthyrningsbar yta om cirka 1,6 miljoner kvm och ett redovisat värde om cirka 24 Mdkr. I maj emitterades ytterligare 500 000 preferensaktier till en kurs om 321 kr per aktie. Bolaget tillfördes cirka 160 Mkr genom emissionen. Antalet aktieägare ökade och uppgick den 31 augusti 2013 till cirka 14 200.

Affärsidé

Balder skall med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter 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 skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser innebärande en årlig utdelning på preferensaktierna om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor.

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 bostadsfastigheter 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.

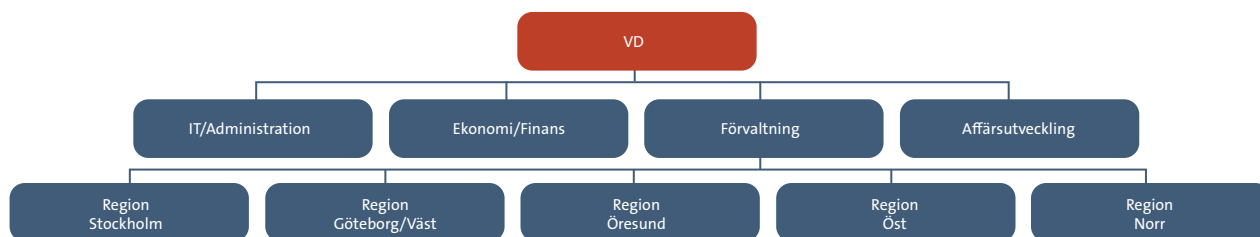
Fokus är att fortsätta vara en aktiv fastighetsaktör, både i egen regi såväl som i partnerskap, på orter som växer och utvecklas positivt.

Organisation och medarbetare

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, utgjordes per 30 juni 2013 av ett stort antal aktie- och kommanditbolag, vilka huvudsakligen äger en fastighet vardera. Antalet medarbetare har ökat från 59 per 31 december 2008 till 223 per 30 juni 2013. Av dessa arbetar 201 inom fastighets- och förvaltningsorganisationen. Ökningen av antalet medarbetare är framförallt hänförlig till förvärvet av Din Bostad som skedde under 2009.

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

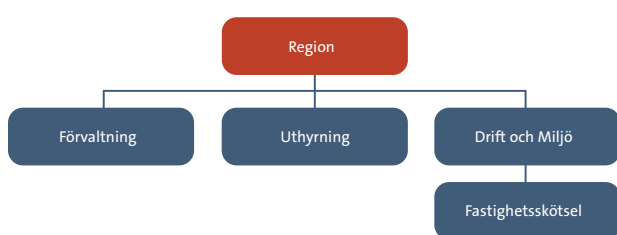
Fastighetsförvaltningen bedrivs inom förvaltningsorganisationen, som närmare beskrivs nedan. Utöver förvaltningsorganisationen finns koncerngemensamma funktioner såsom ekonomi, finans, personal samt IT. Inom dessa funktioner arbetade per 30 juni 2013 totalt 22 medarbetare vilka samtliga var lokaliserade till huvudkontoret i Göteborg.



Förvaltningsorganisation

Förvaltningsorganisationen är geografiskt indelad i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst 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. Förvaltning sker huvudsakligen med egen personal och per 30 juni 2013 arbetade 201 personer inom förvaltningsorganisationen.

Medarbetare



Inom Balder är personliga egenskaper och kompetens de viktigaste urvalsfaktorerna vid rekrytering. Jämn fördelning mellan könen eftersträvas. Per 30 juni 2013 hade Balder totalt 223 medarbetare, varav 73 kvinnor. Balder har en god blandning av yngre och äldre medarbetare med en genomsnittlig fastighetserfarenhet om cirka tio år.

Kunder

En central del av Balders verksamhet är kundvård. Genom att ha en egen förvaltningsorganisation kommer Balder närmare 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 av 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.

Miljö

Balder arbetar med att minska miljöpåverkan i den dagliga driften och förvaltningsarbetet. Miljöarbetet är koncentrerat på energiuppfyllning, energiprojekt och hantering av avfall. Balders verksamhet skall verka för ett hållbart samhälle där klimatpåverkan är begränsad och att nationella miljökvalitetsmål uppnås. Engagemang och kunskap hos ansvariga och medarbetare inom bolaget är en förutsättning för att lyckas i miljöarbetet.

Balder använder ett rapporteringssystem där energianvändningen per månad och fastighet läggs in för uppföljning och kontroll av användningen. Genom att samla samtliga fastigheters energianvändning i ett energiuppföljningssystem får Balder möjlighet att följa, maximera driftoptimeringen och identifiera förbättringsområden.

Ett steg i miljöarbetet var installationen av Balders första större bergvärmeanläggning som togs i drift vintern 2011.

Balder arbetar också med att färdigställa flera geoenergianläggningar inom beståndet och Balder har totalt 20 anläggningar i drift som betjänar en uthyrningsbar yta om 70 000 kvm, vilket motsvarar ungefär 4,5 procent av hela fastighetsbeståndet.

Balder satsar även på förnyelsebar energi i form av vindkraft genom sina 10 vindkraftverk. Deras produktionskapacitet om cirka 25 GWh täcker knapp hälften av Balders totala energiförbrukning. Resterande el köps genom ett elhandelsbolag som levererar grön el.

Marknadsöversikt

Nedan följer en kortfattad och översiktlig beskrivning av de marknader där Balder är verksam. Marknadsöversikten behandlar Sveriges ekonomi som helhet såväl som de enskilda regionala fastighetsmarknaderna där Bolaget verkar.

Konjunkturutveckling¹⁾

Skuldkrisen fortsätter att prägla utvecklingen i euroområdet. Lågkonjunkturen fördjupades ytterligare det första kvartalet 2013 och BNP för området har därmed fallit de senaste sex kvartalen. Dock har nedgången dämpats i år och många förtroendeindikatorer har vänt upp. De senaste årens kraftiga finanspolitiska åtstramningar mildras nu, samtidigt som penningpolitiken fortsätter att vara mycket expansiv. Sverige bedöms klara sig bättre än övriga EU, och visade ett överraskande starkt resultat för första kvartalet 2013. Dock dras tillväxten tillbaka redan under andra kvartalet, bland annat på grund av den svaga omvärldsefterfrågan. Svensk BNP väntas stiga igen under andra halvåret 2013 och därefter ökar tillväxten under 2014, delvis driven av en stark utveckling av hushållens konsumtion.

Svensk ekonomi

Under 2011 och 2012 återhämtade sig Sverige snabbare än övriga EU. Återhämtningen i världshandeln bidrog starkt till tillväxten in den svenska ekonomin. BNP i Sverige steg med 1,1 procent 2012 och förväntas under 2013 och 2014 växa med 1,5 respektive 2,7 procent.²⁾ Den oväntat snabba BNP-ökningen på 0,6 procent under första kvartalet i år döms vara tillfällig på grund av att tillväxten till stor del drevs av lageruppbyggnad medan fasta bruttoinvesteringar och export följde en svag utveckling. Under senare delen av året och under 2014 förväntas BNP-tillväxten gradvis öka när hushållens konsumtion växer och osäkerheten om utvecklingen i euroområdet avtar.

Den svaga utvecklingen i omvärlden har även dämpat den svenska exporten kraftigt sedan slutet av 2011. Svensk export var oförändrad mellan 2011 och 2012 och förväntas minska med 0,9 procent under 2013. Nästa år ökar tillväxttakten i såväl investeringar som export, som väntas öka med 4,9 procent när efterfrågan i omvärlden tilltar.³⁾ Hushållens konsumtion blir en viktigare drivkraft än normalt i en konjunkturuppgång. Under 2012 ökade hushållens konsumtion med 1,5 procent och bedöms öka med 2,8 procent i år och 3,0 procent under 2014.⁴⁾

Investeringsandelen av BNP faller i år från 19 procent till 18 procent och bedöms på sikt att motsvara ca 20 procent. Investeringarna väntas öka starkt med 5–8 procent per år från 2014 till 2017 då kapacitetsutnyttjandet i näringslivet börjar stiga vilket skapar ett behov av ökade investeringar.⁵⁾ Förutsättningarna för en återhämtning av svensk ekonomi är gynnsamma jämfört med i många andra länder. Hushållens sparande är högt och de offentliga finanserna är starka. Samtidigt har Sverige stora överskott i utrikeshandeln och generellt sett är näringslivet konkurrenskraftigt ur ett internationellt perspektiv.

Riksbanken har låtit reporäntan vara oförändrad sedan december 2012, då den sänktes från 1,25 procent till rådande 1,0 procent, eftersom att inflationens återhämtning till 2 procent verkar ta längre tid än vad som tidigare förutspåts. Först andra halvåret 2014 väntas reporäntan höjas.⁶⁾ I budgetpropositionen för 2013 föreslår regeringen ofinansierade åtgärder motsvarande 23 Mdkr för 2013. Konjunkturinstitutet bedömer att det finns begränsat utrymme att genomföra permanenta ofinansierade åtgärder och hävdar därmed att de ofinansierade åtgärder som föreslagits av regeringen kräver en åtstramande riktning av finanspolitiken framöver för att överskottsmålet för de offentliga finanserna ska kunna uppnås.

Arbetsmarknad

Arbetsmarknaden i Sverige har hittills utvecklats förhållandevis stabilt. Sysselsättningen i Sverige ökade med cirka 29 000 personer under 2012 vilket kan jämföras med ökningen 2011 på cirka 96 000 personer. Ökningen skedde främst bland utrikes födda. Arbetslösheten ökade ändå under 2012 med 0,2 procentenheter på grund av en jämförelsevis hög ökning av arbetskraften.^{7), 8)} Konjunkturinstitutet bedömer att arbetslösheten kommer att falla långsamt under andra halvåret 2014, då resursutnyttjandet inom företagen normaliseras. Först 2017 tros arbetslösheten vara tillbaka i konjunkturrell balans.⁹⁾

1) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

2) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

3) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

4) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

5) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

6) Källa: Sveriges Riksbank.

7) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

8) Källa: Statistiska centralbyrån, www.scb.se.

9) Källa: Konjunkturinstitutet – Konjunkturläget juni 2013.

Fastighets- och hyresmarknad

Den ekonomiska krisen i euroområdet och problemen i skuld-krisländerna är fortfarande en källa till oro och osäkerhet som påverkar tillväxtutsikterna för det kommande året. Med 70 procent av exportmarknaden till ett Europa som i stora delar befinner sig i recession är utsikterna för en ökad tillväxt under 2013 små. Fastighetssegmentet fortsätter att attrahera kapital även om förväntningarna om stigande hyror har minskat i takt med avtagande tillväxt. Investeringsstygdpunkten ligger fortsatt i segment med förhållandevis låg risk som bostäder i tillväxtorter. Med en minskad oro på finansmarknaderna och en ökad efterfrågan på riskfyllda tillgångar syns dock en ökad riskaptit även i fastighetssegmentet.¹⁾

Under 2012 sågs ett fortsatt stort flöde av kapital till fastighetssegmentet. Fastigheter som tillgångsslag är långsiktiga och dess värde har sin grund i reala tillgångar med ett, i de flesta fall, inflationsskyddat kassaflöde. Det gör fastigheter till en attraktiv investering med relativt låg risk i tider av finansiell oro, låg tillväxt och en svag aktiemarknad.²⁾

Marknaden domineras av kapitalstarka aktörer, fonder och institutionella investerare med stor andel eget kapital. Flera av dessa har en tydlig och uttalad investeringsinriktning mot objekt med låg risk, som bostäder och samhällsfastigheter. Efterfrågan på denna typ av objekt driver upp priserna. I takt med att möjligheterna till avkastning i alternativa investeringar till fastighetssegmentet återigen ökar med en positiv utveckling på Stockholmsbörsen under inledningen av året ökar även riskaptiten i fastighetssegmentet.³⁾

Den inbromsning på fastighetsmarknaden som skedde under hösten 2011 som följd av att den finansiella oron spred sig till banksystemet fick bankerna att ställa högre krav på såväl marginaler som belåningsgrad i sina kreditgivningsprocesser. Bankernas mer restriktiva inställning till utlåning har lett till en ökad finansiell kreativitet hos fastighetsbolagen. Användandet av alternativ till klassisk bankbelåning ökar, såsom finansiering med preferensaktier, obligationslån och sparkonton eller bildandet av gemensamma bolag för att finna nya finansieringsvägar.⁴⁾ Kreditgivarna verkar börja se mer positivt på situationen på finansieringsmarknaden, men problemen med att erhålla finansiering bedöms kvarstå under 2013 på grund av de svenska storbankernas tunga exponering mot fastigheter.⁵⁾

Under 2012 påbörjades nybyggnation av cirka 15 300 flerbostadshuslägenheter och cirka 4 750 lägenheter i småhus. Sammantaget är det en minskning av nybyggnation med cirka 23 procent jämfört med samma period 2011. För flerbostadshusen var minskningen 16 procent medan småhusbyggnationen minskade med 39 procent.⁶⁾

Under första halvåret 2013 påbörjades preliminärt 14 550 lägenheter, en ökning med 33 procent jämfört med samma period förra året. Påbörjade lägenheter i flerbostadshus står för den större delen av ökningen medan nybyggande av småhus går fortsatt trögt.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

2) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

3) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

4) Källa: JLL, www.joneslanglasalle.se.

5) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

6) Källa: Statistiska Centralbyrån, www.scb.se.



Region Stockholm

Stockholmsregionen utgör Sveriges största arbetsmarknadsområde med cirka 2,1 miljoner invånare, vilket motsvarar 22 procent av Sveriges befolkning. Sedan år 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,3 procent, att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent (0,5 procent exklusive Stockholmsregionen).¹⁾

Stockholm präglas av att vara Sveriges huvudstad med huvudsäte för de rikspolitiska institutionerna och 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. Norr om centrum finns till övervägande del tjänsteproducerande företag, medan det söder om centrum 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. Näringslivetableringar 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 72 000 människor arbetar.²⁾ Kista domineras av företag verksamma inom främst informationsteknologi och telekommunikation.

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.

1) Källa: SCB – Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2012 enligt indelning 1 januari 2013.

2) Källa: Kista Science City AB, www.kista.com.

Hyresmarknaden

Den försämrade konjunkturen under 2009 påverkade både hyres- och vakansnivåer på marknaden, vilka dock stabiliserades under slutet av 2009. Ramavtalet mellan Fastighetsägarna Stockholm och Hyresgästföreningen Region Stockholm om hyreshöjningar i Stockholms stad tecknades utifrån de nya reglerna på hyresmarknaden som i praktiken innebär att de allmännyttiga bolagens hyresnormerande roll slopats. I april 2012 redovisade Stockholmshem AB och Hyresgästföreningen sin överenskommelse och 2012 års hyreshöjning, som innebär en ökning för alla lägenheter på 2,48 procent. Ytterligare hyreshöjning genomfördes 1 januari 2013 med i genomsnitt 1,7 procent, fördelat mellan 0,8 och 2,7 procent.

Kontorshyrorna inom de attraktivaste delarna av innerstaden steg under 2012 och väntas hålla under 2013. I Stockholms bästa lägen bedöms marknadshyran för kontor vara cirka 3 600–5 000 kr/kvm.¹⁾

Fastighetsmarknaden

Familjebostäder, Stockholmshem och Svenska Bostäder är de dominerande aktörerna på Stockholms bostadsfastighetsmarknad. Därefter följer Stockholms Kooperativa Bostadsförening samt Byggnadsfirma Olov Lindgren, Einar Mattson, HSB och Wallenstam. Stora aktörer på den kommersiella fastighetsmarknaden är AFA, AMF, Atrium Ljungberg, Diligentia, Fabega, Hufvudstaden, Lundbergföretagen, SEB och Vasakronan.²⁾ Den totala fastighetstransaktionsvolymen i Sverige under första halvåret 2013 uppgick till 51 Mdkr, vilket är i nivå med samma period året före.³⁾ Av de transaktioner som genomfördes under första halvåret i år svarar Stockholmsområdet för 41 procent. Den största affären som genomfördes var Orions försäljning av Infra City omfattande 190 000 kvm kontor, handel, hotell och lager i Upplands Väsby, som såldes till Profi för 1,7 Mdkr.⁴⁾

Under januari 2012 påbörjades byggnationen av vad som kommer att bli Nordens största köpcentrum, Mall of Scandinavia. Bakom projektet i Solna står fastighetsbolaget Unibail-Rodamco som även äger Solna Centrum, Täby Centrum och Nacka Forum. Köpcentrumet beräknas bli färdigställt under 2015.⁵⁾ I Stockholm pågår arbetet med Citybanan, där en sex kilometer lång tunnel och två nya perronger byggs 45 meter under marknivå. Nuvarande spårkapacitet skall fördubblas och trafikstart planeras till 2017. Staden fortsätter sin satsning att utvecklas som kunskapsstad och som en del av satsningen skall Norra och Södra Albano exploateras. Planen är att man på området skall bygga 150 000 kvm universitetslokaler, varav 50 000 kvm är avsedda för student- och forskarbostäder.⁶⁾ Under början av 2013 meddelade Stockholms kommun att en avsiktsförklaring tecknats med Ikano Retail Centres, som planerar en etablering av ett nytt Ikea och ett nytt köpcentrum i anslutning till Slakthusområdet i Johanneshov, samt byggnation av 500 lägenheter. En växande trend att omvandla kontor till bostäder ligger bakom ett flertal projekt runtom i Stockholms innerstad och förorter, bland annat på Birger Jarlsgatan, Vasastaden och Vällingby Parkstad.⁷⁾

Stockholm

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	3 600–5 000	4,50–5,50	45 000–80 000
A-Läge	2 500–4 000	4,75–6,00	40 000–60 000
B-Läge	1 900–3 000	5,25–6,50	20 000–37 000
C-Läge	1 400–2 200	6,00–7,00	12 000–25 000
Butiker			
AA-Läge	6 500–16 000	4,50–5,50	65 000–150 000
A-Läge	3 000–9 000	4,75–6,00	40 000–100 000
B-Läge	1 450–4 000	5,75–6,75	25 000–45 000
C-Läge	1 450–2 700	6,50–8,50	10 000–25 000
Industri			
A-Läge	650–1 200	7,00–8,00	5 000–11 000
B-Läge	500–800	7,50–8,50	4 500–8 000
C-Läge	450–700	7,75–9,00	3 500–6 000
Bostäder			
AA-Läge	1 300–1 950	2,00–3,25	24 000–40 000
A-Läge	1 275–1 900	2,00–3,50	22 000–36 000
B-Läge	1 275–1 775	2,50–3,75	21 000–31 000
C-Läge	1 125–1 775	2,50–3,75	20 000–26 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

2) Källa: JLL, Nordic City Report spring 2013.

3) Källa: JLL, Marknadsutblick kvartal 2 2013.

4) Källa: JLL, Marknadsutblick kvartal 1 2013.

5) Källa: Solna stad, www.solna.se.

6) Källa: Stockholms stad, www.bygg.stockholm.se.

7) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.



Region Göteborg/Väst

Storgöteborg är en av de tre storstadsregionerna i Sverige och har ett av landets främsta centra för transport och industri. Totalt bor cirka 0,9 miljoner invånare i Göteborgsregionen vilket motsvarar cirka 10 procent av Sveriges befolkning. Sedan år 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,0 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,58 procent (0,56 procent exklusive Göteborgsregionen).¹⁾

Storgöteborg har ett centralt läge och en väl utvecklad infrastruktur med Göteborgs hamn, flygplatserna och vägarna E6 och E20 som alla bidrar till att regionen bedöms vara ett av de bästa logistikcentra 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. Numera 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 konjunkturedgången vilket inneburit att hyresmarknaden har klarat sig bra. Den låga nyproduktionstakten av kommersiella byggnader i kombination med fortsatt god efterfrågan har resulterat i en brist på lokaler. På grund av den låga nyproduktionen och en låg vakansgrad under de senaste åren har hyresnivån för moderna lokaler kunnat röra sig uppåt efter att under några år legat stilla.²⁾ Kontorshyrorna för moderna lokaler i centrala lägen bedöms uppgå till cirka 1 600–2 450 kr/kvm.³⁾

1) Källa: SCB – Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2012 enligt indelning 1 januari 2013.

2) Källa: Fastighetsvärlden, Indikatorn 2013.

3) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

Fastighetsmarknaden

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.¹⁾

Sedan botten 2009 har tempot på transaktionsmarknaden ökat stadigt i Göteborg och var fortsatt hög under 2012. Av den totala transaktionsvolymen i Sverige under första halvåret 2013 om 51 Mdkr svarade Göteborg tillsammans med Malmö för 9 procent.²⁾ De nationella aktörerna med säte i Göteborg fortsätter att vara mest aktiva, där Wallenstam är den största köparen. Ett flertal större transaktioner genomfördes under 2012, bland annat Vasakronans förvärv av ett fastighetsbestånd av Diligentia med kontor och butiker i centrala Göteborg för 2,2 Mdkr och Alecta förvärvade NCCs Ulleviskrapa.³⁾ Under första kvartalet 2013 gjordes Stena Fastigheter en försäljning av kontorslokaler som anskaffades av Platzer för 143 Mkr.⁴⁾

Direktavkastningskravet ligger kvar på historiskt låga nivåer. Något ytterligare fall av yielden verkar dock inte troligt. För kommersiella fastigheter i centrala Göteborg ligger den numera runt 5 procent. Det finns en optimism på investerarmarknaden i Göteborg och omsättningen har stigit oavbrutet sedan 2009. Tidigare år har bostadsfastigheter stått för en stor andel men de senaste åren är det istället kommersiella fastigheter som står i fokus.

Politiker och tjänstemän har som ambition att låta innerstaden växa över till andra sidan älven innan Göteborgs 400-års jubileum år 2021. Frihamnen blir sannolikt det första området som exploateras i de områden som ingår i Centrala Älvstaden och målet är att det där ska finnas 1 000 arbetsplatser och 1 000 bostäder. På lokalhyresmarknaden har det beslutats om en rad större flyttar. Bland annat WSP, ÅF och Semcon har bytt lokaler. Även Sweco och SCA kommer troligtvis att flytta från sina nuvarande lokaler i Gullbergsvass respektive Mölndal.⁵⁾

Göteborg

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	1 600–2 450	5,00–6,00	18 000–35 000
A-Läge	1 350–2 150	5,50–6,50	11 000–27 500
B-Läge	1 000–1 600	6,25–7,25	6 000–18 000
C-Läge	600–1 200	7,00–8,50	4 000–13 000
Butiker			
AA-Läge	4 000–9 000	4,75–5,75	30 000–95 000
A-Läge	2 500–6 000	5,00–6,25	20 000–75 000
B-Läge	1 000–3 500	5,75–6,75	10 000–27 500
C-Läge	700–1 500	6,25–8,00	2 500–12 500
Industri			
A-Läge	500–900	7,00–8,25	5 000–11 000
B-Läge	450–700	7,75–8,75	4 000–7 500
C-Läge	350–550	8,25–9,25	3 000–5 000
Bostäder			
AA-Läge	1 200–1 600	2,75–3,50	20 000–35 000
A-Läge	1 050–1 500	3,00–4,25	16 000–30 000
B-Läge	1 025–1 425	3,50–5,00	11 000–25 000
C-Läge	925–1 350	5,00–7,00	6 500–16 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

1) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

2) Källa: JLL, Marknadsutblick kvartal 2 2013.

3) Källa: Fastighetsvärlden, Indikatorn 2013.

4) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

5) Källa: Fastighetsvärlden, Indikatorn 2013.



Region Öresund

I Öresundsregionen som omfattar Skåne, området kring Köpenhamn och Själland i Danmark, bor cirka 3,8 miljoner invånare. Totalt bor cirka 0,9 miljoner invånare i Stormalmö inklusive Helsingborg och Landskrona, vilket motsvarar cirka 9 procent av Sveriges befolkning. Sedan år 2000 har den genomsnittliga årliga befolkningstillväxten uppgått till 1,1 procent att jämföras med rikets genomsnitt om 0,6 procent (0,5 procent exklusive Stormalmö, med 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. Helsingborg är ett handels- och logistikcentrum men även livsmedel, läkemedel och tillverkningsindustri är viktiga branscher. Staden har ett gynnsamt företagsklimat och ett mycket bra logistikläge. I Helsingborg har det pågått en omfattande

satsning under de senaste åren på såväl stadsutvecklingen som i näringslivet. Stora investeringar har genomförts vad avser logistik och industri samt inom handel och i områdena kring Väla. Med det pågående H+ projektet där industrimark skall omvandlas till en levande stadsdel med bostäder och arbetsplatser finns goda möjligheter att fortsätta skapa attraktiva miljöer för stadens fortsatta tillväxt.

Köpenhamn, som betraktas som Nordens huvudstad, erbjuder en hög levnadsstandard med en bra infrastruktur och god stadsmiljö. Antalet invånare i Köpenhamn beräknas stiga med 100 000 invånare fram till och med år 2025. Köpenhamn-området är tillsammans med Malmöområdet huvudområden i den relativt tätbefolkade Öresundsregionen. Tillsammans med Malmö drivs stadens hamn i ett gemensamt bolag, Copenhagen Malmo port.

Hyresmarknaden

Regionens hyresnivå för nyproducerade lokaler och främst kommunikationsnära lägen har varit stabila till svagt stigande under det senaste året, medan det i äldre och icke centrala bestånd har varit på stabila nivåer. För kontor i Malmös innerstad bedöms hyresnivån till cirka 1 850–2 450 kr/kvm. I samband med en uppgörelse mellan Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna Syd höjde hyrorna för bostadsfastigheter med 0,65–2,22 procent från och med den 1 april 2013.²⁾

1) Källa: SCB – Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2012 enligt indelning 1 januari 2013.

2) Källa: Fastighetsägarna – Nyheter.

Under det andra halvåret 2012 ökade vakanserna i Malmö/Lundområdet marginellt och står nu på 7 procent. Den relativt höga nybyggnation av kontorsfastigheter som planeras färdigställas i Malmö/Lundområdet under 2013 indikerar en ökning av kontorsyta med cirka 38 500 kvm under året, men tros inte komma att skapa några större förändringar i vakansgraden under året.¹⁾

Aktiviteten på Köpenhamns kontorsfastighetsmarknad utgörs till största del av rotation av befintliga hyresgäster och vakansgraden tros kvarstå på en stabil nivå under 2013. Hyresnivån för kontor i Köpenhamns innerstad uppgår till cirka 1 400–1 700 danska kronor (cirka 1 600–2 000 svenska kronor) per kvm.²⁾³⁾

Fastighetsmarknaden

Allmännyttiga MKB är den största innehavaren av bostadsfastigheter i Malmö. Akelius, Heimstaden, HSB, Stena Fastigheter, och Willhem (Första AP-fonden) är andra stora aktörer. På Helsingborgs bostadsmarknad är Kommunala Helsingborgshem dominerande, följt av ABATO, Akelius, Brogripne, norska BSA Hyresbostäder, Heimstaden och Wallenstam.⁴⁾

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

Under 2012 såg Malmö en återhämtning av transaktionsaktiviteterna, som legat på en relativt låg nivå under 2011, och bland de största affärerna var NCCs försäljning av Triangelns köpcentrum till Vasakronan för 1,2 Mdkr.

Noterbart på transaktionsmarknaden för fastigheter i Öresundsområdet är det ökade intresset för investeringar i regionen, framför allt i Köpenhamn där såväl Balder som Niam nyligen investerat i centrala bostadsfastigheter.

På den kommersiella marknaden är det alltså ett stort intresse för områdena kring Citytunnelns hållplatser samt Västra Hamnen/Universitetsholmen/Dockan. Bland de större pågående projekten ingår en satsning mot Hyllie där bland annat mässanläggningen Malmö Expo Center håller på att uppföras. I slutet av 2012 öppnades även Skandinavien största köpcentrum, Emporia köpcentrum, i Hyllie beläget i södra Malmö.⁵⁾ Därutöver är Varvsstaden, beläget på det gamla Kockumsområdet i Västra Hamnen i Malmö, ett av stadens stora utvecklingsområden, med planer på 1 500 bostäder och 5 000 arbetsplatser kombinerat med skolor och handel.⁶⁾ MKB Fastighets AB siktar mot att bygga 500 lägenheter om året under den närmaste femårsperioden, och tecknade i slutet av november 2012 ett avtal med Midroc avseende förvärv av ett bostadsprojekt i Västra Hamnen.

I Helsingborg byggs för tillfället mycket, både bostäder och kommersiella fastigheter. Ett nytt planprogram har tagits fram av kommunen gällande den omdiskuterade Ångfärjetomten som ämnar att uppföra en kongress- och hotellbyggnad samt bostäder och verksamheter på tomten.⁷⁾

Danmark drabbades hårt av finanskrisen 2008. När priserna på bostäder och kommersiella fastigheter sjönk fick många av bankernas högbelånade kunder problem, och därmed också bankerna. Finansieringslösningar genom fastighetsobligationer och kommanditsällskap med generösa skatteeffekter har också möjliggjort höga belåningsnivåer utanför det traditionella kreditssystemet. Detta har drabbat många danska privatinvestorer ekonomiskt. I Köpenhamn är direktavkastningen på centrala bostadsfastigheter cirka 4,25–5 procent medan välbelägna men mindre centrala bostadsfastigheter visar en direktavkastning om cirka 4,75–5,50 procent. För moderna kontorshus låg direktavkastningen så lågt som 5,25 på grund av det ökande intresset från investerare under första kvartalet 2013.⁸⁾

Malmö

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
AA-Läge	1 850–2 450	5,25–6,00	27 000–40 000
A-Läge	1 650–2 150	5,75–6,75	16 000–25 000
B-Läge	1 150–1 500	6,50–7,75	8 000–17 000
C-Läge	700–1 200	7,75–9,00	5 000–7 000
Butiker			
AA-Läge	4 000–6 000	5,25–6,00	40 000–60 000
A-Läge	3 200–4 500	5,75–6,25	32 000–42 000
B-Läge	1 000–2 400	6,25–7,50	10 000–20 000
C-Läge	700–1 300	7,50–9,00	5 000–12 000
Industri			
A-Läge	575–900	7,25–8,00	4 000–8 500
B-Läge	400–650	8,00–9,50	3 500–6 000
C-Läge	350–500	9,00–10,50	2 750–4 000
Bostäder			
AA-Läge	1 000–1 650	3,50–4,00	22 000–30 000
A-Läge	1 000–1 500	3,75–4,50	15 000–22 000
B-Läge	950–1 300	4,25–5,75	11 000–18 000
C-Läge	800–950	5,75–7,50	7 000–11 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

1) Källa: JLL, Nordic City Report spring 2013.

2) Källa: GVA Nybolig Erhverv, Copenhagen Market Report Spring 2013.

3) Valutaväxlingskurs per 26 juni 2013, DKK/SEK 1,18213.

4) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

5) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

6) Källa: Malmö stad, www.malmo.se.

7) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

8) Källa: GVA Nybolig Erhverv, Copenhagen Market Report Spring 2013.

Helsingborg

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	1 250–1 850	6,50–7,25	12 000–17 000
B-Läge	850–1 200	7,25–8,25	7 000–10 000
C-Läge	650–850	8,00–9,75	4 500–7 000
Butiker			
A-Läge	2 750–4 000	6,25–7,00	28 000–37 000
B-Läge	1 200–1 900	7,00–7,75	10 000–15 000
C-Läge	600–900	7,50–9,50	4 000–8 000
Industri			
A-Läge	450–750	7,50–8,75	3 500–7 500
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	975–1 300	3,50–4,50	16 000–24 000
B-Läge	925–1 200	4,25–5,75	8 000–14 000
C-Läge	850–1 125	5,75–7,50	5 000–8 500

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.



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 år 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 Storstadsregionen. De största branscherna, räknat i antal arbetstillfällen, är handel och kommunikation. Norrköping är och har varit en stad i förändring. 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 var stabila under 2012 och har under 2013 fortsatt att ligga på ungefär samma nivå. Marknaden för bostadslägenheter är generellt god i regionen och i synnerhet i Norrköping, Linköping och Jönköping, där hyreslägenheter är en bristvara och vakansgraderna har legat på låga nivåer under de senaste åren.²⁾

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 Rikshem är stora privata hyresvärdar. I Jönköping är kommunägda Vätterhem den största aktören på bostadsmarknaden. Bland övriga stora ägare kan nämnas Brandtornet, CA Fastigheter, Ekblads, HSB, Jönköpings Bygginvest, Locellus, Lundbergs, Lustgården, Tornet, Vätterbygden samt Wilhelm (Första AP-fonden).³⁾

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

1) Källa: SCB – Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2012 enligt indelning 1 januari 2013.

2) Källa: Fastighetsvärlden, Indikatorn 2013.

3) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

Trots den finansiella oro som präglat omvärlden bedöms inte priserna på kommersiella fastigheter i Norrköping ha påverkats i väsentlig grad. I Norrköpings centrum kommer fastighetsägarna investera i gallerierna och de närliggande handelsfastigheterna för att möta konkurrensen från de externa handelsområdena Ingelsta och Hageby. Lundbergs är den aktör som har områdets största projekt och under perioden 2011–2013 skall cirka 1 Mdkr investeras i city.

I Jönköping råder stor brist på bostadslägenheter. Många nya bostadsprojekt är dock på gång, och i kommunens bostadsutvecklingsprogram förutspår man en ökning med 3 500 hushåll fram till 2016 och behovet av lägenheter till knappt 2 200 stycken. Vakanserna på kommersiella hyresfastigheter i Jönköping är låga och hyresmarknaden är stabil med något avvakta-
nde hyresutveckling.¹⁾ I Vätterhem strax utanför Jönköping planeras nu för ett helt nytt bostadsområde med 700 lägenheter. Även i Linköping byggs nya bostäder, framför allt i arbetet med den nya statsdelen Övre Vasastaden där cirka 900 bostäder ska upprättas.

Norrköping

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	950–1 600	6,50–8,00	7 000–14 500
B-Läge	700–1 200	7,25–8,50	5 000–8 500
C-Läge	650–850	8,00–9,75	3 000–6 500
Butiker			
A-Läge	1 500–3 800	6,00–7,25	10 000–35 000
B-Läge	1 000–1 800	7,25–8,50	5 000–12 000
C-Läge	600–1 000	8,50–9,75	3 500–7 000
Industri			
A-Läge	400–700	7,50–9,50	3 500–7 500
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	950–1 325	4,50–6,00	9 000–19 000
B-Läge	900–1 175	4,75–6,25	6 000–14 000
C-Läge	850–1 025	6,00–7,00	5 000–9 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

Jönköping

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	1 000–1 700	6,25–7,25	12 000–18 000
B-Läge	700–1 500	7,00–8,50	6 000–10 000
C-Läge	500–1 000	8,00–9,50	3 000–5 000
Butiker			
A-Läge	1 500–4 500	5,50–6,75	15 000–35 000
B-Läge	800–1 800	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	7,25–9,50	3 000–8 000
B-Läge	350–600	8,25–10,00	2 500–6 000
C-Läge	300–550	9,00–11,00	1 700–4 500
Bostäder			
A-Läge	900–1 350	4,00–4,75	12 000–22 000
B-Läge	850–1 300	4,50–5,25	10 000–19 000
C-Läge	800–1 200	5,50–6,50	7 000–11 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

1) Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013, 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 år 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 97 000 personer. Sundsvallsregionen är norra Sveriges största arbetsmarknad. Cellulosa, digitala tjänster samt bank- och försäkring är tre områden som finns representerade. Regeringen har gett sitt klartecken för byggstart av E4 Sundsvall. Bygget skall 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 96 000 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 87 000 invånare och är bland Sveriges 25 största kommuner. Karlstad är en residens- och

stiftstad och här finns också ett modernt universitet. I januari 2011 invigdes det nya Congress Culture Centre (CCC) i Karlstad. Det är ett av Nordens största och modernaste kongress och kulturhus. Bedömningarna är 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. Under de senaste åren har vakansgraderna minskat i både Karlstad och Gävle, medan de har ökat i Sundsvall.²⁾ För kontor i regionens mest attraktiva lägen bedöms hyresnivån vara cirka 900–1 500 kr/kvm.³⁾

Fastighetsmarknaden

Det kommunala bolaget Mitthem är den största bostadsfastighetsägaren i Sundsvall. Din Bostad (Balder), Norrporten, Nord-eken samt Svenska Stålbyggen hör till de större privata ägarna. I Gävle är det allmännyttiga bolaget Gavlegårdarna största ägare av bostadsfastigheter. Din Bostad (Balder), HSB och Svedinger Fastigheter är andra stora ägare. I Karlstad är den största ägaren av bostadsfastigheter kommunägda Karlstads Bostads AB. Andra betydande aktörer är Akademiska hus, Riksbyggen samt Stiftelsen Karlstadshus, som förvaltas av kommunen, medan de främsta privata aktörerna är Apartment Bostad, Din Bostad (Balder), Lundbergs och Willhem (Första AP fonden).

1) Källa: SCB – Folkmängden i Sveriges kommuner 1950–2012 enligt indelning 1 januari 2013.

2) Källa: Fastighetsvärlden, Indikatoren 2013.

3) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

På Sundsvalls kommersiella fastighetsmarknad är Diös, Lilium och Norrporten de största aktörerna, följt av Hemfosa, Ikano och IKEA. På Gävles kommersiella fastighetsmarknad är kommunen en stor ägare. Även Cornerstone, Diös, KF Fastigheter och Norrporten finns med bland de större ägarna. I Karlstad är Wilhelm den största privata hyresvärden sedan förvärvet av Apartment Bostads fastighetsbestånd i staden för 1,1 Mdkr som genomfördes under hösten 2012. Stora aktörer inom kommersiella hyresfastigheter i Karlstad är Albèr Fastigheter, Hemfosa, Klöver och Lundbergs.

Fastighetsbolaget Norrvidden, med huvudkontor i Sundsvall och ett fastighetsbestånd i Norrland, förvärvades av fastighetsbolaget Diös för 5,8 Mdkr. Detta förvärv var den enskilt största fastighetsaffären i Sverige under 2011.¹⁾ Hyresmarknaden för kontor i Sundsvall bedöms som god med hög efterfrågan på centrala lokaler. Efter några år av trög marknaden för nyproduktion av bostäder i Gävle pågår nu ett flertal byggnadsprojekt för nya hyresrätter runt om i kommunen.²⁾ I Karlstad pågår planeringen av den nya stadsdelen Kanoten som ska utvidga stadens centrum mot Väneren. I detta område kommer det finnas möjlighet att bygga 700 nya lägenheter.³⁾

Sundsvall

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 400	6,50–7,75	7 000–14 000
B-Läge	700–1 000	7,25–9,00	4 000–8 000
C-Läge	600–850	8,00–10,00	2 500–5 000
Butiker			
A-Läge	1 500–2 600	6,25–7,00	10 000–22 000
B-Läge	900–1 500	6,75–8,50	7 000–12 000
C-Läge	600–1 000	7,50–9,50	2 500–7 000
Industri			
A-Läge	350–700	8,00–10,00	2 500–5 500
B-Läge	350–700	8,00–10,00	2 500–5 500
C-Läge	300–500	10,00–12,00	1 500–3 000
Bostäder			
A-Läge	950–1 500	4,50–5,50	8 000–16 000
B-Läge	750–1 150	6,00–7,50	6 000–12 000
C-Läge	700–1 000	6,50–8,50	4 000–7 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

Gävle

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	900–1 500	7,00–8,00	7 000–13 500
B-Läge	800–1 250	7,75–8,75	5 000–10 000
C-Läge	600–850	8,75–9,75	3 000–6 000
Butiker			
A-Läge	1 500–4 000	6,25–7,50	10 000–30 000
B-Läge	700–1 900	7,00–8,50	6 000–13 000
C-Läge	600–900	7,75–9,25	3 000–6 000
Industri			
A-Läge	450–700	8,00–9,00	3 500–6 500
B-Läge	400–575	8,50–9,50	3 000–4 500
C-Läge	350–425	10,00–11,00	1 500–3 000
Bostäder			
A-Läge	950–1 300	5,50–6,25	8 000–15 000
B-Läge	900–1 100	6,00–6,75	6 500–13 000
C-Läge	775–950	6,50–7,50	5 500–7 000

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2013.

Karlstad

	Marknadshyra, kr/kvm	Direktavkastning, procent	Bedömda värden, kr/kvm
Kontor			
A-Läge	950–1 400	6,50–7,75	6 000–13 500
B-Läge	800–1 200	7,25–8,50	4 000–11 000
C-Läge	600–900	8,00–10,00	3 000–6 000
Butiker			
A-Läge	2 000–3 500	6,00–7,00	15 000–30 000
B-Läge	900–1 700	7,00–8,00	6 000–12 000
C-Läge	600–1 000	7,50–9,00	4 000–7 000
Industri			
A-Läge	450–650	8,00–9,50	2 000–6 000
B-Läge	400–600	8,50–10,50	1 750–4 500
C-Läge	350–550	9,00–11,50	1 000–2 500
Bostäder			
A-Läge	950–1 500	4,50–5,50	10 000–19 000
B-Läge	900–1 300	4,75–5,75	8 000–15 000
C-Läge	850–1 150	6,00–7,25	6 000–10 500

Källa: NAI Svefa analys nr 1/2012.

1) Källa: JLL, www.joneslanglasalle.se.

2) Källa: NAI Svefa analys 1/2013.

3) Källa: Karlstad Kommun, www.karlstad.se.



Information om trender och tendenser

Den globala ekonomin har börjat visa tydliga tecken på återhämtning från den lågkonjunktur som skapat oro på de finansiella marknaderna. Makroekonomiska indikatorer följer en positiv utveckling som tros hålla i sig under resten av år 2013.¹⁾ Återhämtningen är dock långsam och tillväxten svag, därav förväntas inflation och räntor ligga kvar på låga nivåer. Även om Sverige klarar sig bättre än de flesta övriga europeiska länder håller svag omvärldsefterfrågan tillbaka tillväxten under året innan återhämtningen tar fart under 2014.

Den positiva utvecklingen i Sveriges ekonomi kommer att ha effekter på den svenska fastighetsmarknaden, bland annat med avseende på kunders betalningsförmåga och efterfrågan på kommersiella lokaler.²⁾ Tillväxten i BNP och sysselsättningsutvecklingen påverkar investeringsviljan såväl som hyresmarknaden för lokaler. Fokus kommer att flyttas från primärsegmentet till de områden inom fastighetsmarknaden som idag anses ha hög risk och är mindre efterfrågade av investerare.³⁾

BNP bedöms växa med 1,5 procent respektive 2,7 procent under 2013 och 2014 medan sysselsättningen väntas öka med 0,7 procent respektive 0,5 procent under 2013 och 2014.⁴⁾

De låga räntenivåerna har inverkan på förmågan för marknadens aktörer att finansiera projekt och förvärv. Riksbanken beslutade i slutet av 2012 att sänka räntan till nuvarande nivå på 1,0 procent och avser att gradvis börja höja den mot målnivån på 2,0 procent under andra halvåret 2014.⁵⁾

Den 1 januari 2013 sänkte regeringen bolagsskatten från 26,3 procent till 22 procent. Den betydande sänkningen av bolagsskatten förväntas stärka investeringsklimatet och tillväxten i Sverige.

Transaktionsvolymen för det första halvåret uppgick till 51 Mdkr, vilket är i nivå med samma period föregående år. Under första kvartalet beskrivs marknadens sentiment som avvaktade, vilket förklaras av ett starkt avslut på 2012 då många och stora affärer genomfördes. Transaktionsaktiviteten blev dock starkare under andra kvartalet och endast i juni månad genomfördes affärer för dryga 19 Mdkr. Marknaden domineras av svenskar och endast 4 procent av den totala transaktionsvolymen hittills i år avser utländska nettoköp. Utländska aktörer har svårt att konkurrera om de allra attraktivaste objekten på grund av höga finansieringskostnader och en stark svensk krona.⁶⁾ Införandet av bolånetak och andra regleringar kan komma att påverka fastighetsmarknaden. De geografiska lägen som Balder huvudsakligen verkar i kännetecknas dock av trenden mot en allt större regional koncentration med högre befolkningstillväxt i storstadsregionerna, vilket bidrar till ökad efterfrågan på bostäder och lokaler i dessa områden.

1) Källa: Newsec Property Outlook Spring 2013.

2) Källa: Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget juni 2013.

3) Källa: Newsec Property Outlook Spring 2013.

4) Källa: Sveriges Riksbank.

5) Källa: Sveriges Riksbank.

6) Källa: JLL, www.joneslanglasalle.se.

Fastighetsbestånd

Genomgående i detta avsnitt avses med fastighetsbeståndet per 30 juni 2013 de fastigheter som Balder helägede per 30 juni 2013. Balder hade per 30 juni 2013 därutöver tre fastighetsägande intressebolag, vilka ej konsolideras utan ingår i posten Andelar i intressebolag i Balders rapport över finansiell ställning. Fastigheterna belyses närmare under avsnittet Intressebolag. Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013, såsom det är presenterat i detta avsnitt är upprättat i enlighet med presenterat fastighetsbestånd i Balders delårsrapport för perioden januari till juni 2013.

Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013 utgjordes av kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg/Väst, Öresund, Öst och Norr. Det helägda fastighetsbeståndet bestod per 30 juni 2013 av 431 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 1 572 tkvm. Fastigheternas redovisade värde uppgick per 30 juni 2013 till 23 611 Mkr, vilket motsvarar fastigheternas bedömda marknadsvärde vid samma tidpunkt. Det totala hyresvärdet uppgick till 1 993 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 865 Mkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94 procent.

Fastigheterna i regionerna Stockholm och Göteborg/Väst svarade för 65 procent av det totala hyresvärdet och 65 procent av fastigheternas redovisade värde. Hyresvärdet för bostadsfastigheter samt kontorsfastigheter uppgick till 44 procent respektive 36 procent av totalt hyresvärde.

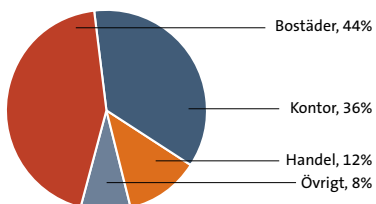
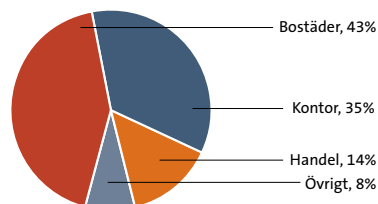
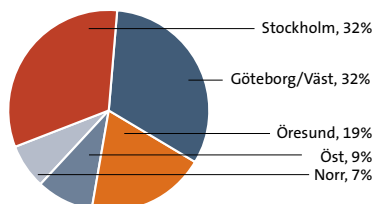
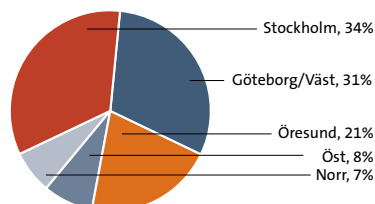
Region Stockholm utgör Balders värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 7 981 Mkr, motsvarande 34 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Stockholm ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Storstockholm samt i Uppsala och i Nynäshamn. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 92 procent.

Region Göteborg/Väst utgör Balders värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 7 203 Mkr, motsvarande 31 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Göteborg/Väst ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Storgöteborg samt inom förvaltningsområdena Skövde och Falköping. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 95 procent.

Region Öresund utgör Balders värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 4 942 Mkr, motsvarande 21 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öresund omfattar förvaltningsområdena Malmö, Köpenhamn och Helsingborg. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 93 procent.

Region Öst utgör Balders värdemässigt fjärde största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 1 947 Mkr, motsvarande 8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öst omfattar förvaltningsområdena Jönköping, Norrköping och Köping. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 95 procent.

Region Norr utgör Balders värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 1 538 Mkr, motsvarande 7 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Norr omfattar förvaltningsområdena Sundsvall, Karlstad och Gävle. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 96 procent.

Hyresvärde per fastighetskategori**Redovisat värde per fastighetskategori****Hyresvärde per region****Redovisat värde per region**

Balder, hade per 30 juni 2013 tre fastighetsägande intressebolag: Akroterion Fastighets AB som äger två större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm och Fastighets AB Centur som äger 28 handelsfastigheter i Stockholm, Göteborg och Öresund.

Balders fastighetsägande intressebolag ägde per 30 juni 2013 tillsammans 49 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde för Balders andel om 2 363 Mkr. Balders andel av den uthyrbara ytan uppgick till cirka 142 tkvm. Balders andel av fastigheternas hyresvärde uppgick till 197 Mkr och av de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 183 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 59 procent kontorsfastigheter, 39 procent handelsfastigheter och 2 procent bostäder. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 93 procent.

Fastighetsbeståndet per 30 juni 2013

Nedanstående sammanställningar baseras på Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013. Hyresintäkter avser kontrakterade hyresintäkter på årsbasis per 30 juni 2013.

Fördelning per region och fastighetskategori per 30 juni 2013¹⁾

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per region								
Stockholm	57	413 474	7 981	19 302	646	1 562	596	92
Göteborg/Väst	189	549 995	7 203	13 097	646	1 174	611	95
Öresund	48	259 421	4 942	19 051	377	1 454	350	93
Öst	57	195 703	1 947	9 948	179	912	169	95
Norr	80	153 754	1 538	10 002	146	947	140	96
Totalt	431	1 572 347	23 611	15 017	1 993	1 267	1 865	94
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	292	879 050	10 081	11 468	878	998	849	97
Kontor	68	420 975	8 337	19 804	723	1 717	665	92
Handel	34	155 122	3 217	20 741	234	1 511	219	94
Övrigt	37	117 200	1 977	16 865	158	1 346	131	83
Totalt	431	1 572 347	23 611	15 017	1 993	1 267	1 865	94

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

Fördelning per fastighetskategori inom respektive region

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Stockholm							
Bostäder	14	137 338	2 001	14 571	154	1 121	152
Kommersiellt	43	276 136	5 980	21 655	492	1 781	443
Totalt Stockholm	57	413 474	7 981	19 302	646	1 562	596
Göteborg/Väst							
Bostäder	119	258 846	2 309	8 917	235	906	226
Kommersiellt	70	291 149	4 894	16 817	411	1 412	384
Totalt Göteborg/Väst	189	549 995	7 203	13 097	646	1 174	611
Öresund							
Bostäder	33	145 322	2 481	17 073	175	1 204	171
Kommersiellt	15	114 099	2 461	21 570	202	1 773	180
Totalt Öresund	48	259 421	4 942	19 051	377	1 454	350
Öst							
Bostäder	51	188 486	1 792	9 510	174	921	165
Kommersiellt	6	7 217	155	21 408	5	683	4
Totalt Öst	57	195 703	1 947	9 948	179	912	169
Norr							
Bostäder	75	148 916	1 496	10 049	141	944	135
Kommersiellt	5	4 838	42	8 578	5	1 013	4
Totalt Norr	80	153 754	1 538	10 002	146	947	140
Totalt	431	1 572 347	23 611	15 017	1 993	1 267	1 865

Hyresvärde och uthyrningsgrad

Det helägda fastighetsbeståndets totala hyresvärde uppgick per 30 juni 2013 till 1 993 Mkr, varav bedömt hyresvärde för vakanta ytor motsvarade 128 Mkr. Av fastigheternas totala uthyrbara ytor per 30 juni 2013 om cirka 1 572 tkvm var cirka 107 tkvm vakant, vilket motsvarade 6,8 procent.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 94 procent, varav i Stockholm till 92 procent, Göteborg/Väst till 95 procent, Öresund till 93 procent, Öst till 95 procent och Norr till 96 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden var för bostadsfastigheter 97 procent, kontorsfastigheter 92 procent, handelsfastigheter 94 procent och övriga fastigheter 83 procent.

Hyresintäkter och kontraktsstruktur

För Balders helägda fastighetsbestånd per 30 juni 2013 uppgick de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 1 865 Mkr. I hyresintäkterna ingår hyrestilllägg för fastighetsskatt, värme och elkostnader som Balder vidaredebiterar hyresgästerna. Hyresintäkterna har reducerats med hyresrabatter motsvarande 19 Mkr, av vilka majoriteten löper ut under de kommande tre åren. Balder bedömer att hyresintäkterna sammantaget är på en marknadsmässig nivå.

Per 30 juni 2013 hade Balder totalt 2 205 kommersiella hyresavtal med kontrakterade hyresintäkter på årsbasis om 1 044 Mkr och en genomsnittlig löptid om 4,9 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 30 juni 2013 till 207 Mkr, vilket motsvarade 11,1 procent av de kontrakterade hyresintäkterna.

Hyreskontraktsstruktur per 30 juni 2013

Förfallotidpunkt hyreskontrakt	Antal	Andel, procent	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, procent
2013	388	18	47	3
2014	638	29	203	11
2015	489	22	231	12
2016	417	19	174	9
2017–	273	12	389	21
Summa	2 205	100	1 044	56
Bostad ¹⁾	10 964	–	774	42
P-plats ¹⁾	3 370	–	11	1
Garage ¹⁾	3 166	–	35	2
Summa	19 705	–	1 865	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största hyresgäster per 30 juni 2013

Hyresgäst

Stureplansgruppen

SHG Rosen R Hotel AB

Winn Hotel Group

Sirius International Försäkrings AB

ICA Sverige AB

Västra Götalands läns landsting

Rasta Group AB

Magnora AB

Järfälla Kommun

Nokas Värdehantering AB

Balders tio största kontrakt svarade per 30 juni 2013 för 9,1 procent av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgick per samma datum till 12,4 år. Det fanns inget enskilt kontrakt som stod för mer än 1,6 procent av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund stod för mer än 2,5 procent av de totala hyresintäkterna per 30 juni 2013.

Förändringar i fastighetsbeståndet efter 30 juni 2013

Balder meddelade via pressmeddelande den 3 juli 2013 att Bolaget tecknat avtal om att förvärva kontorsfastigheten Göteborg Bö 93:2, även känd som "Kanoldhuset", som ligger granne med Liseberg i centrala Göteborg. Fastigheten har en total uthyrningsbar yta om 9 200 kvm samt ett parkeringshus med knappt 400 parkeringsplatser. Tillträde har skett under tredje kvartalet 2013 och åsatt fastighetsvärde uppgår till 190 Mkr.

Balder meddelade via pressmeddelande den 20 september 2013 att Bolaget träffat avtal med Glitnir Bank Luxemburg S.A om förvärv av Bovista Invest AB till ett åsatt fastighetsvärde om cirka 2 000 Mkr. Bovista äger och förvaltar cirka 4 300 lägenheter med en uthyrningsbar yta om cirka 370 tkvm på 13 olika orter i Sverige ibland annat Göteborg, Norrköping, Uddevalla och Västerås. Bolaget har sitt huvudkontor i Malmö.

Region Stockholm

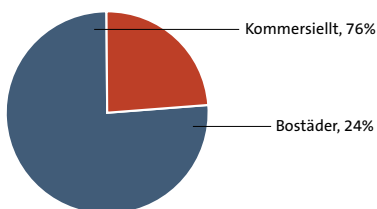
Region Stockholm utgör Balders värdemässigt största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 7 981 Mkr, motsvarande 34 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Stockholm ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Storstockholm samt i Uppsala och i Nynäshamn.

Fastighetsbeståndet i region Stockholm bestod per 30 juni 2013 av 57 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 413 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 646 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 30 juni 2013 på årsbasis till 596 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 25 procent bostadsfastigheter och 75 procent kommersiella fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 92 procent.

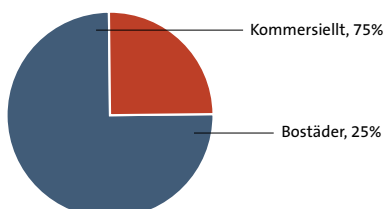
Fördelning per fastighetskategori per 30 juni 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Bostäder	14	137 338	2 001	14 571	154	1 121	152
Kommersiellt	43	276 136	5 980	21 655	492	1 781	443
Totalt	57	413 474	7 981	19 302	646	1 562	596

Hyresvärde per fastighetskategori



Redovisat värde per fastighetskategori



Region Göteborg/Väst

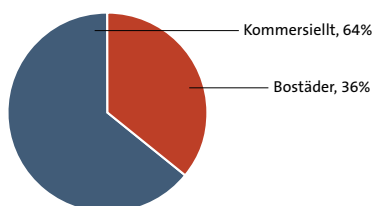
Region Göteborg/Väst utgör Balders värdemässigt näst största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 7 203 Mkr, motsvarande 31 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. I region Göteborg/Väst ingår fastigheter huvudsakligen belägna i Storgöteborg samt inom förvaltningsområdena Skövde och Falköping.

Fastighetsbeståndet i region Göteborg/Väst bestod per 30 juni 2013 av 189 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 550 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 646 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 30 juni 2013 på årsbasis till 611 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 32 procent bostadsfastigheter och 68 procent kommersiella fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 95 procent.

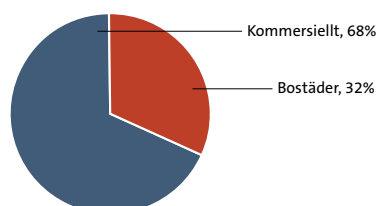
Fördelning per fastighetskategori per 30 juni 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Bostäder	119	258 846	2 309	8 917	235	906	226
Kommersiellt	70	291 149	4 894	16 817	411	1 412	384
Totalt	189	549 995	7 203	13 097	646	1 174	611

Hyresvärde per fastighetskategori



Redovisat värde per fastighetskategori



Region Öresund

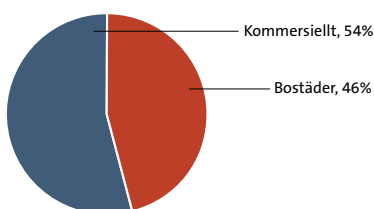
Region Öresund utgör Balders värdemässigt tredje största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 4 942 Mkr, motsvarande 21 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öresund omfattar förvaltningsområdena Malmö, Köpenhamn och Helsingborg.

Fastighetsbeståndet i region Öresund bestod per 30 juni 2013 av 48 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 259 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 377 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 30 juni 2013 på årsbasis till 350 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 50 procent bostadsfastigheter och 50 procent kommersiella fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 93 procent.

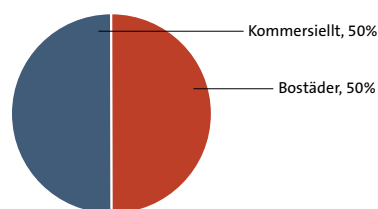
Fördelning per fastighetskategori per 30 juni 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Bostäder	33	145 322	2 481	17 073	175	1 204	171
Kommersiellt	15	114 099	2 461	21 570	202	1 773	180
Totalt	48	259 421	4 942	19 051	377	1 454	350

Hyresvärde per fastighetskategori



Redovisat värde per fastighetskategori



Region Öst

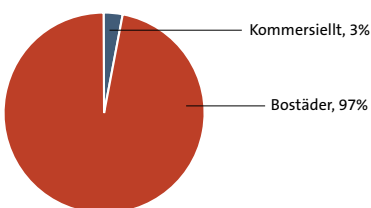
Region Öst utgör Balders värdemässigt fjärde största region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 1 947 Mkr, motsvarande 8 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Öst omfattar förvaltningsområdena Jönköping och Köping.

Fastighetsbeståndet i region Öst bestod per 30 juni 2013 av 57 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 196 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 179 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 30 juni 2013 på årsbasis till 169 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 92 procent bostadsfastigheter och 8 procent kommersiella fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 95 procent.

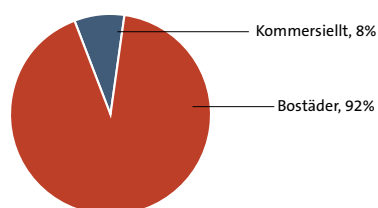
Fördelning per fastighetskategori per 30 juni 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Bostäder	51	188 486	1 792	9 510	174	921	165
Kommersiellt	6	7 217	155	21 408	5	683	4
Totalt	57	195 703	1 947	9 948	179	912	169

Hyresvärde per fastighetskategori



Redovisat värde per fastighetskategori



Region Norr

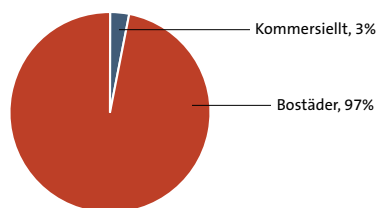
Region Norr utgör Balders värdemässigt minsta region med ett totalt fastighetsvärde per 30 juni 2013 om 1 538 Mkr, motsvarande 7 procent av Bolagets totala fastighetsvärde. Region Norr omfattar förvaltningsområdena Sundsvall, Karlstad och Gävle.

Fastighetsbeståndet i region Norr bestod per 30 juni 2013 av 80 fastigheter med en total uthyrbar yta om cirka 154 tkvm. Fastigheternas hyresvärde uppgick till 146 Mkr och de kontrakterade hyresintäkterna uppgick per 30 juni 2013 på årsbasis till 140 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 97 procent bostadsfastigheter och 3 procent kommersiella fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 96 procent.

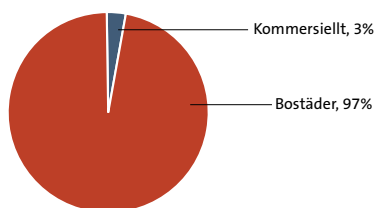
Fördelning per fastighetskategori per 30 juni 2013

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm	
Bostäder	75	148 916	1 496	10 049	141	944	135
Kommersiellt	5	4 838	42	8 578	5	1 013	4
Totalt	80	153 754	1 538	10 002	146	947	140

Hyresvärde per fastighetskategori



Redovisat värde per fastighetskategori



Värdeintyg

Nedanstående värdeintyg avseende Balders fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunnig värderingsman på uppdrag av Balder. Värdeintyget med värdetidpunkt 30 juni 2013 avser Balders hela fastighetsbestånd per samma datum. 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 översiktlig marknadsvärdering av Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013, vilket också fungerar som värdetidpunkt. Fastighetsbeståndet utgörs av 428 fastigheter/värderingsobjekt, dessa är belägna från Sundsvall i norr till Malmö i söder samt 3 fastigheter i Danmark. Fastighetsbeståndet består av 35 tomträtter 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 tio år dock med hänsyn till hyreskontrakt som löper utöver tioårsperioden. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat 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 den tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar.

Motsvarande en värdeandel om cirka 75 % av innehavets totala marknadsvärde har i samband med tidigare uppdrag utförda för Balder under senare tid, okulärbesiktigats av representanter från Savills. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till Samhällsbyggarnas anvisningar.


På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **23 800 000 000 (tjugotre miljarder åtta hundra miljoner)** kronor med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 7,5 %.

Ovanstående värde fördelas med cirka 8 % på fastigheter som innehas med tomträtt och cirka 92 % på fastigheter som innehas med äganderätt. Det bedömda värde som Savills Sweden kommit fram till avviker med mindre än 1 % från Balders redovisade värde per 2013-06-30.

Göteborg den 20 augusti 2013
Savills Sweden



Anders Rydstern, MRICS
Director, Valuation



Andreas Eckermann, MRICS
Av Samhällsbyggarna aukt. värderare

Intressebolag

Balder hade per 30 juni 2013 tre fastighetsägande intressebolag som är av väsentlig betydelse för bedömningen av Balders finansiella ställning eller resultat: Akroterion Fastighets AB som äger två större kontorsfastigheter i attraktiva lägen i Stockholm, Tulia AB som äger ett antal kontorsfastigheter i huvudsak innanför tullarna i Stockholm och Fastighets AB Centur som äger 20 handelsfastigheter i regionerna Stockholm, Göteborg och Öresund. Därutöver hade Balder per 30 juni 2013 intressebolagsandelar i kreditmarknadsbolaget Collector AB samt i projektutvecklingsföretagen Bovieran Holding AB och Majornas Projektutvecklings AB.

Ovan nämnda fastighetsägande intressebolag ägde per 30 juni 2013 tillsammans 49 fastigheter med ett redovisat fastighetsvärde för Balders andel om 2 363 Mkr. Balders andel av den uthyrbara ytan uppgick till cirka 142 tkvm. Balders andel av fastigheternas hyresvärde uppgick till 197 Mkr och av de kontrakterade hyresintäkterna på årsbasis till 183 Mkr. Av fastighetsvärdet avser 59 procent kontorsfastigheter, 39 procent handelsfastigheter och 2 procent bostäder. Uthyrningsgraden uppgick per 30 juni 2013 till 93 procent.

Det totalt redovisade värdet på andelarna uppgick till 887 Mkr per 30 juni 2013. 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

Akroterion Fastighets AB ägs till 50 procent vardera av GE Real Estate (Sweden) AB och Balder. GE Real Estate (Sweden) AB är ett fastighetsbolag som äger fastigheter på den nordiska marknaden och ingår i den globala koncernen General Electric. Akroterion Fastighets AB äger två kontorsfastigheter med en uthyrbar yta om totalt 53 tkvm.

Tulia AB

Balder äger 50 procent i Tulia AB och resterande del ägs av André Åkerlund AB. Tulia AB äger 20 fastigheter med centrala lägen i Stockholm. Den uthyrbara ytan uppgick till 70 tkvm.

Fastighets AB Centur

Balder äger 50 procent i Fastighets AB Centur och resterande del ägs av Peab Fastighetsutveckling Sverige AB. Fastighets AB Centur äger 28 handelsfastigheter med en uthyrbar yta om totalt 162 tkvm.

Collector AB

Den 1 juli 2011 förvärvade Balder 35 procent av aktierna i kreditmarknadsbolaget Collector AB och blev därigenom Collectors största enskilda aktieägare. Vid datumet för Prospektet uppgår Balders innehav i Collector till cirka 44 procent. Övriga större ägare är grundare och ledning, Provobis, Ernströmgruppen, Björn Savén och Claes Kinell. Collector AB bedriver en verksamhet bestående av factoring, utlåning, kredithantering och inlåning från allmänheten.

Bovieran Holding AB

Balder äger tillsammans med Mellberg Förvaltning AB 50 procent vardera i bolaget. Verksamheten omfattar utveckling och uppförande av bostäder i en egenutvecklad konceptform, Bovieran, som är ett världsunikt och patentskyddat boende i flerfamiljshus på bostadsmarknaden. Bovieran har uppförts i Partille, Örebro, Västerås, Nyköping och Varberg. Planerad produktionstakt är fyra till fem anläggningar per år.

Majornas Projektutvecklings AB

Bolaget ägs till 50 procent vardera av HSB Göteborg och Balder och äger Fixfabriken i Majorna, som är en helt utbyggd byggnad. Målsättningen är så småningom en detaljplaneändring för att på så sätt göra det möjligt att bygga cirka 500 lägenheter.

Balders andel av intressebolagens fastighetsbestånd per 30 juni 2013

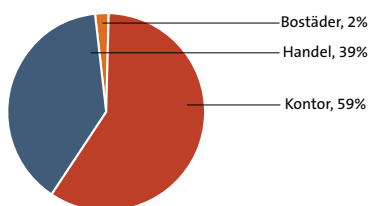
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Redovisat värde		Hyresvärde		Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, procent
			Mkr	kr/kvm	Mkr	kr/kvm		
Fördelat per region								
Stockholm	32	87 980	1 741	19 789	146	1 660	134	92
Göteborg/Väst	10	30 076	361	12 016	29	953	28	99
Öresund	7	24 282	260	10 719	23	937	21	91
Totalt	49	142 337	2 363	16 599	197	1 387	183	93

Fördelat per fastighetskategori

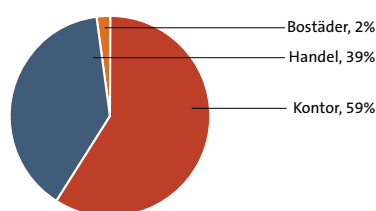
Bostäder	3	3 095	52	16 882	4	1 191	4	98
Kontor	19	58 111	1 385	23 838	116	1 998	105	90
Handel	27	81 132	925	11 404	78	957	75	96
Totalt	49	142 337	2 363	16 599	197	1 387	183	93

Mkr	30 juni 2013	30 juni 2012
Tillgångar		
Fastigheter	2 363	2 046
Övriga tillgångar	21	11
Likvida medel	26	11
Summa tillgångar	2 410	2 068
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	815	658
Räntebärande skulder	1 459	1 297
Övriga skulder	136	112
Summa eget kapital och skulder	2 410	2 068

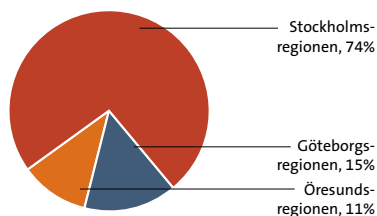
Hyresvärde per fastighetskategori



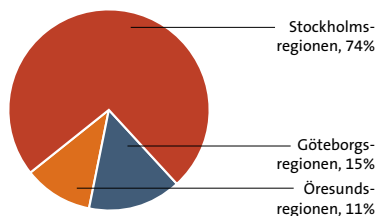
Redovisat värde per fastighetskategori



Hyresvärde per region



Redovisat värde per region



Finansiell information i sammandrag

Nedanstående information är ett sammandrag av Balders finansiella resultat och ställning. Nedanstående sammandrag av Balders räkenskaper bör läsas tillsammans med Bolagets reviderade koncernräkenskaper med tillhörande noter för åren 2010–2012 vilka införlivats i detta prospekt genom hänvisning. Bolagets reviderade koncernräkenskaper har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") såsom de antagits av EU. Väsentliga redovisnings- och värderingsprinciper återfinns på sidorna 62–66 i årsredovisningen för 2012. Nedanstående finansiella översikt avseende delårsperioderna januari till juni 2013 och 2012 är hämtad ur Balders översiktligt granskade delårsrapporter.

Koncernens resultaträkningar i sammandrag

Mkr	jan–jun 2013	jan–jun 2012	jan–dec 2012	jan–dec 2011	jan–dec 2010
Hysesintäkter	902	835	1 701	1 466	1 333
Fastighetskostnader	–309	–282	–537	–471	–454
Driftsöverskott	594	553	1 164	996	880
Värdeförändringar fastigheter, realiserade	8	1	3	12	20
Värdeförändringar fastigheter, orealiserade	329	245	809	978	1 027
Värdeförändringar finansiella placeringar	–	–	–	–7	90
Förvaltnings- och administrationskostnader	–62	–62	–115	–103	–103
Övriga rörelseintäkter/kostnader	0	–11	–16	–13	2
Andel i resultat från intressebolag	60	35	105	133	68
Rörelseresultat	928	762	1 950	1 995	1 983
Finansnetto	–224	–235	–467	–438	–377
Värdeförändringar derivat, orealiserade	373	149	–71	–520	148
Resultat före skatt	1 077	677	1 412	1 037	1 754
Aktuell skatt	0	–1	–10	–10	–3
Uppskjuten skatt	–226	–162	–240	–215	–413
Periodens resultat	851	514	1 162	812	1 338

Koncernens balansräkningar i sammandrag

Mkr	30 jun 2013	30 jun 2012	31 dec 2012	31 dec 2011	31 dec 2010
Tillgångar					
Förvaltningsfastigheter	23 611	20 481	22 278	17 556	14 389
Övriga materiella anläggningstillgångar	148	145	152	148	41
Andelar i intressebolag	887	685	760	654	202
Uppskjuten skattefordran	–	–	–	–	14
Kortfristiga fordringar	823	461	537	455	167
Finansiella placeringar	81	43	69	157	204
Likvida medel	118	16	47	8	48
Summa tillgångar	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065
Eget kapital och skulder					
Eget kapital	9 242	7 408	8 289	6 675	4 654
Innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	4	4
Uppskjuten skatteskuld	667	366	443	202	–
Räntebärande skulder ¹⁾	14 690	12 936	13 789	10 801	9 631
Derivat	495	648	868	797	277
Övriga skulder	574	475	453	499	499
Summa eget kapital och skulder	25 669	21 832	23 843	18 978	15 065
1) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	13 867	12 854	13 450	10 635	9 297

Koncernens kassaflödesanalyser i sammandrag

Mkr	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	291	244	543	426	400
Kassaflöde från den löpande verksamheten	137	226	438	414	356
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 043	-2 586	-3 888	-2 579	-442
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	977	2 368	3 490	2 124	109
Periodens kassaflöde	71	8	40	-41	24
Likvida medel vid periodens början	47	8	8	48	24
Likvida medel vid periodens slut	118	16	47	8	48

Nyckeltal

	jan-jun 2013	jan-jun 2012	jan-dec 2012	jan-dec 2011	jan-dec 2010
Fastighetsrelaterade					
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 267	1 202	1 247	1 163	1 087
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 186	1 126	1 166	1 088	1 016
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, procent	66	66	68	68	66
Verkligt värde, kr/kvm	15 017	13 472	14 439	12 467	10 887
Antal fastigheter	431	441	432	433	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 572	1 520	1 543	1 408	1 322

Finansiella

Avkastning eget kapital, stamaktie, procent	14,4	10,4	17,0	15,0	33,6
Avkastning totalt kapital, procent	7,6	7,0	8,8	8,7	14,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,4	2,1	2,1
Soliditet, procent	36,0	33,9	34,8	35,2	30,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,7	1,6	2,1
Belåningsgrad fastigheter, procent	58,7	62,8	60,4	60,6	64,6
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	303	57,8	516	417

Data per stamaktie¹⁾

Genomsnittligt antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487
Utestående antal aktier, tusental	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487
Resultat efter skatt, kr	4,96	2,94	6,69	4,87	8,95
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,51	1,11	3,04	2,27	2,57
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,00	1,61	3,37	3,00	2,79
Driftsöverskott, kr	3,72	3,47	7,3	6,27	5,89
Fastigheter verkligt värde, kr	148	128	140	110	96
Eget kapital, kr	47,11	38,50	42,15	35,57	31,13
Börskurs per bokslutsdagen, kr	48,50	31,30	37,30	25,30	29,40
Utdelning, kr	-	-	-	-	-

Organisatoriska

Antal medarbetare	223	208	215	208	192
varav inom förvaltning	201	182	176	171	166
varav övriga	22	26	39	37	26

1) Data per stamaktie har räknats om för den fondemission (3:1) som genomfördes 4 juni 2010 samt den fondemission (1:2) som genomfördes 20 maj 2011, se avsnittet Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden.

Definitioner

Finansiella

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

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 och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Risikfri ränta

Årsgenomsnitt av en femårig statsobligation.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande 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.

Hysesvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkterna.

Aktierelaterade

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 265,46 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 265,46 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Nedanstående kommentarer till den finansiella utvecklingen baseras på perioderna januari till juni 2013 och januari till juni 2012 samt räkenskapsåren 2012, 2011 och 2010. Informationen nedan bör läsas i anslutning till (a) Balders reviderade koncernredovisning för räkenskapsåren 2012, 2011 och 2010, som har upprättats i enlighet med IFRS; (b) Balders översiktligt granskade rapporter för perioden 1 januari – 30 juni 2013 samt 2012, som har upprättats i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen; samt (c) tillhörande noter.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen Jämförelse mellan perioderna januari till juni 2013 och januari till juni 2012

Resultat

Balders förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, för perioden 1 januari till 30 juni 2013 uppgick till 378 Mkr, vilket är en ökning om 75 Mkr jämfört med samma period 2012 då förvaltningsresultatet uppgick till 303 Mkr. Det ökade förvaltningsresultatet förklaras av bland annat av ökade intäkter från andelar i intressebolag. Periodens resultat efter skatt ökade med 337 Mkr från 514 Mkr till 851 Mkr.

Hysesintäkter

Balders hyesintäkter för perioden 1 januari till 30 juni 2013 uppgick till 902 Mkr, vilket är en ökning med 67 Mkr jämfört med samma period 2012 då de uppgick till 835 Mkr. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Kontraktportföljen bedöms per 30 juni 2013 ha ett hyesvärde på helårsbasis om 1 993 Mkr vilket kan jämföras med motsvarande tidpunkt 2012 då hyesvärdet uppgick till 1 827 Mkr. Den genomsnittliga hyesnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 267 kronor per kvm jämfört med motsvarande tidpunkt 2012, då den uppgick till 1 202 kronor per kvm.

Fastighetskostnader

Balders fastighetskostnader för perioden 1 januari till 30 juni 2013 uppgick till 309 Mkr, vilket är en ökning med 27 Mkr jämfört med samma period 2012 då de uppgick till 282 Mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet per 30 juni 2013 har ökat med 7 procent till 594 Mkr jämfört med motsvarande period 2012 då driftsöverskottet var 553 Mkr, vilket innebar en oförändrad överskottsgrad om 66 procent jämfört med motsvarande period 2012.

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

Värdeförändringar fastigheter

Per 30 juni 2013 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 23 611 Mkr, baserat på en intern avkastningsvärdering av hela fastighetsbeståndet, vilket innebar en ökning med 3 130 Mkr jämfört med 30 juni 2012 då förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgick till 20 481 Mkr. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per 30 juni 2013 uppgick till 5,9 procent, vilket är det samma som vid ingången av året. Periodens värdeförändring om 337 Mkr är huvudsakligen hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

För att säkerställa de interna värderingarna har Balder låtit en oberoende sakkunnig värderingsman hos Savills Sweden AB genomföra en översiktlig marknadsvärdering av Balders fastighetsbestånd per 30 juni 2013. Det bedömda värde som Savills Sweden kommit fram till avviker mindre än 1 procent från Balders redovisade värde per 30 juni 2013.

Andelar i resultat från intressebolag

Resultat från andelar i resultat från intressebolag uppgick för perioden januari till juni 2013 till 60 Mkr jämfört med 35 Mkr för samma period 2012, vilket främst beror på förbättrat resultat i samtliga intressebolag.

Finansnetto och orealiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick under perioden 1 januari till 30 juni 2013 till –224 Mkr och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 373 Mkr. Finansnettot under samma period 2012 uppgick till –235 Mkr och orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 149 Mkr. Vid utgången av perioden uppgick räntebärande skulder till 14 690 Mkr jämfört med 12 936 Mkr vid utgången av samma period 2012. 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 495 Mkr. Undervärdet återförs till eget kapital i takt med att dessa förfaller.

Skatt

Balder redovisade för perioden 1 januari till 30 juni 2013 en aktuell skattekostnad om 0 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om -226 Mkr. Motsvarande siffror för samma period 2012 var -1 Mkr respektive -162 Mkr. Uppskjuten skattekostnad hänför sig främst till orealiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Kassaflöden

Under perioden januari till juni 2013 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 137 Mkr jämfört med 226 Mkr under samma period 2012. Det minskade kassaflödet förklaras huvudsakligen av en negativ förändring i rörelsekapital om -154 Mkr jämfört med en negativ förändring om -18 Mkr under samma period 2012.

Kassaflödet från investeringar uppgick till -1 043 Mkr för perioden januari till juni 2013 jämfört med -2 586 Mkr under samma period 2012, vilket främst förklaras av att kassaflödet från förvärv av fastigheter förändrades till -837 Mkr under perioden januari till juni 2013 från -2 628 Mkr under samma period 2012.

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 977 Mkr under perioden 1 januari till 30 juni 2013 jämfört med 2 368 Mkr under samma period 2012, vilket huvudsakligen förklaras av att upptagna lån minskat till 1 186 Mkr under perioden januari till juni 2013 från 2 300 Mkr under samma period 2012.

Periodens kassaflöde uppgick till 71 Mkr jämfört med 8 Mkr under samma period 2012.

Jämförelse mellan 2012 och 2011

Resultat

Balders förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 691 Mkr, vilket är en ökning om 175 Mkr från 2011 då förvaltningsresultatet uppgick till 516 Mkr. Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på fastighetsbeståndets förändring. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 108 Mkr för 2012 och med 62 Mkr för 2011, vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Resultatet efter skatt för 2012 ökade från 812 Mkr 2011 till 1 162 Mkr 2012, vilket motsvaras av 4,87 kronor per stamaktie 2011 och 6,69 kronor per stamaktie 2012. Ökningen beror främst på en förbättring av orealiserade värdeförändringar avseende räntederivat, vilka uppgick till -71 Mkr 2012 jämfört med -520 Mkr 2011.

Hyresintäkter

Balders hyresintäkter 2012 uppgick till 1 701 Mkr, vilket är en ökning med 235 Mkr från 2011 då de uppgick till 1 466 Mkr. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Per 31 december 2012 bedömdes kontraktsportföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 924 Mkr, vilket kan jämföras med 1 638 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2011. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 247 kronor per kvm per den 31 december 2012, en ökning med 84 kronor per kvm jämfört med 1 163 kronor per kvm

för 2011. Ökningen av hyresnivån förklaras av mer centralt belägna fastigheter. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad under 2012 jämfört med 2011 och uppgick till 94 procent. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december 2012 till 124 Mkr jämfört med 107 Mkr motsvarande tidpunkt 2011.

Fastighetskostnaderna

Balders fastighetskostnader uppgick 2012 till 537 Mkr, vilket är en ökning med 66 Mkr från 2011 då de uppgick till 471 Mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet för 2012 ökade med 17 procent till 1 164 Mkr jämfört med 2011 då driftsöverskottet uppgick till 996 Mkr, vilket innebär en oförändrad överskottsgrad under 2012 jämfört med 2011 om 68 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Under 2012 sålde Balder fastigheter till ett försäljningspris om 69 Mkr samt förvärvade fastigheter till ett värde av 3 756 Mkr vilket genererade 3 Mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2011 sålde Balder 39 fastigheter till ett försäljningspris om 1 683 Mkr vilket genererade 12 Mkr i realiserade värdeförändringar. Av årets värdeförändringar beror cirka hälften på förbättrat driftsöverskott.

Balder genomförde per 31 december 2012 respektive 2011 en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Per 31 december 2012 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 22 278 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar under året om 809 Mkr. Per 31 december 2011 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 17 556 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar under året om 978 Mkr. Förändringen i avkastningskravet från 6,2 procent till 5,9 procent, vilket är hänförligt till de stora bostadsförvärv som Balder genomförde under året men också för att avkastningskravet sänkts marginellt för vissa delar av de befintliga bostadsbeståndet.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen låter Balder externa värderingsinstitut värdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Per 31 augusti 2012 värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt av Savills Sweden AB. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent, vilket indikerar att den interna värderingen har en god balans med den externa värderingen. Den externa värderingen avsåg kommersiella fastigheter såväl som bostadsfastigheter med en geografisk spridning från Sundsvall i norr till Helsingborg i söder. Genom att Balder ofta äger flera fastigheter i samma område eller kvarter ger värderingen vägledning för en betydligt större andel av den totala portföljen.

Andelar i resultat från intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under 2012 till 105 Mkr, jämfört med 133 Mkr under 2011. Resultatminskningen beror på minskade realiserade värdeförändringar av fastigheter.

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnetto och realiserade värdeförändringar på derivat uppgick 2012 till –538 Mkr, varav –71 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Finansnetto och realiserade värdeförändringar på derivat uppgick 2011 till –958 Mkr, varav –520 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivatet redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte direkt kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivatet uppgick till 868 Mkr 2012 och 797 Mkr 2011. Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har minskat vilket innebär att skillnaden till räntederivatets kontraherade räntenivå har ökat. Undervärdet på derivatet kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 868 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut.

Räntekostnaden för 2012 motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,7 procent inklusive effekt av upplupen ränta från Balders räntederivat, vilket kan jämföras med 4,2 procent under 2011.

Skatt

Balder redovisade för 2012 en aktuell skattekostnad om –10 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om –240 Mkr. Motsvarande siffror för 2011 var –10 Mkr respektive –215 Mkr. Årets aktuella skatt avser i huvudsak bolag i Danmark.

Kassaflöden

Under 2012 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 438 Mkr jämfört med 414 Mkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras av ett ökat driftöverskott från 996 Mkr under 2011 till 1 164 Mkr under 2012.

Kassaflödet från investeringar uppgick till –3 888 Mkr under 2012 jämfört med –2 579 Mkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter om totalt –4 029 Mkr (jämfört med –3 859 Mkr under 2011) var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter och finansiella placeringar om totalt 226 Mkr (jämfört med 1 735 Mkr under 2011).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 3 490 Mkr under 2012 jämfört med 2 123 Mkr under 2011, vilket huvudsakligen förklaras av minskad amortering/lösen av lån om –1 181 Mkr (jämfört med –3 399 Mkr under 2011).

Kassaflödet uppgick till 40 Mkr under 2012 jämfört med –41 Mkr under 2011.

Jämförelse mellan 2011 och 2010*Resultat*

Balders förvaltningsresultat, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar, derivat och skatt, uppgick till 516 Mkr, vilket är en ökning om 99 Mkr från 2010 då förvaltningsresultatet uppgick till 417 Mkr. Ökningen i förvaltningsresultatet beror främst på gjorda förvärv, ökat driftöverskott samt en mindre kall och snörik avslutning på året jämfört med 2010. I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 62 Mkr för 2011 och med 18 Mkr för 2010, vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag. Ökningen beror på förvärv av Fastighets AB Centur och Collector AB. Resultatet efter skatt för 2011 minskade från 1 338 Mkr 2010 till 812 Mkr 2011, vilket motsvaras av 8,95 kronor per stamaktie 2010 och 4,87 kronor per stamaktie 2011. Minskningen förklaras främst av realiserade värdeförändringar avseende räntederivat, vilka uppgick till –520 Mkr 2011 jämfört med 148 Mkr 2010.

Hysesintäkter

Balders hyresintäkter 2011 uppgick till 1 466 Mkr, vilket är en ökning med 133 Mkr från 2010 då de uppgick till 1 333 Mkr. Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period föregående år. Per 31 december 2011 bedömdes kontraktportföljen ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 638 Mkr, vilket kan jämföras med 1 437 Mkr vid motsvarande tidpunkt 2010. Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 163 kronor per kvm per den 31 december 2011, en ökning med 76 kronor per kvm jämfört med 1 087 kronor per kvm för 2010. Ökningen av hyresnivån förklaras av höjda hyresnivåer, ett större antal fastigheter följt av flera förvärv samt en förändrad fastighetsmix. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden var oförändrad under 2011 jämfört med 2010 och uppgick till 94 procent. Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor uppgick den 31 december 2011 till 107 Mkr jämfört med 94 Mkr motsvarande tidpunkt 2010.

Fastighetskostnader

Balders fastighetskostnader uppgick 2011 till 471 Mkr, vilket är en ökning med 17 Mkr från 2010 då de uppgick till 454 Mkr. Ökningen av fastighetskostnaderna beror på fastighetsbeståndets förändring. Fastighetskostnaderna har dock även påverkats positivt av en mindre kall och snörik avslutning på året, jämfört med 2010. Driftöverskottet för 2011 ökade med 13 procent till 996 Mkr jämfört med 2010 då driftöverskottet uppgick till 880 Mkr, vilket innebär en överskottsgrad om 68 procent jämfört med 2010 då överskottsgraden var 66 procent.

Värdeförändringar fastigheter

Under 2011 sålde Balder 39 fastigheter till ett försäljningspris om 1 683 Mkr vilket genererade 12 Mkr i realiserade värdeförändringar. Under 2010 sålde Balder 18 fastigheter till ett försäljningspris om 322 Mkr vilket genererade 20 Mkr i realiserade värdeförändringar.

Balder genomförde per 31 december 2011 respektive 2010 en intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Per 31 december 2011 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 17 556 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar under året om 978 Mkr. Per 31 december 2010 uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde till 14 389 Mkr, vilket innebar realiserade värdeförändringar under året om 1 027 Mkr. Förändringen i avkastningskravet från 6,3 procent till 6,2 procent, vilket uteslutande är hänförligt till bostadsfastigheter, medförde en värdeförändring om cirka 250 Mkr. Resterande värdeförändring är hänförlig till under året förbättrade driftsnetton.

För att kvalitetssäkra den interna värderingen låter Balder externa värderingsinstitut värdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Per 31 mars 2011 värderade Balder hela fastighetsbeståndet externt och per 31 december 2011 externvärderades 11 procent av Balders fastighetsbestånd, motsvarande cirka 2 000 Mkr, av Savills Sweden AB. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med 2,1 procent, vilket indikerar att den interna värderingen har en god balans med den externa värderingen. Den externa värderingen avsåg kommersiella fastigheter såväl som bostadsfastigheter med en geografisk spridning från Sundsvall i norr till Helsingborg i söder. Genom att Balder ofta äger flera fastigheter i samma område eller kvarter ger värderingen vägledning för en betydligt större andel av den totala portföljen. Den externa värderingen per 31 december 2010 uppgick till 3 086 Mkr gentemot den interna värderingen om 3 083 Mkr.

Andelar i resultat från intressebolag

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under 2011 till 133 Mkr, jämfört med 68 Mkr under 2010. Resultatökningen beror på förvärven av Fastighets AB Centur och Collector AB.

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnetto och realiserade värdeförändringar på derivat uppgick 2011 till –958 Mkr, varav –520 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Finansnetto och realiserade värdeförändringar på derivat uppgick 2010 till –229 Mkr, varav 148 Mkr avsåg realiserade värdeförändringar på räntederivat. Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer och är inte direkt kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre räntenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge. Undervärdet av räntederivaten uppgick till 797 Mkr 2011 och 277 Mkr 2010. Årets negativa värdeförändring beror på att räntenivån har sjunkit vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat. Under-

värdet på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det innebär att Balder har en reserv om 797 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivaten löper ut. Räntekostnaden för 2011 motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 4,2 procent inklusive effekt av upplånen ränta från Balders räntederivat, vilket kan jämföras med 3,9 procent under 2010.

Skatt

Balder redovisade för 2011 en aktuell skattekostnad om –10 Mkr och en uppskjuten skattekostnad om –215 Mkr. Motsvarande siffror för 2010 var –3 Mkr respektive –413 Mkr. Uppskjuten skattekostnad hänför sig främst till realiserade värdeförändringar av förvaltningsfastigheter och räntederivat.

Kassaflöden

Under 2011 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten till 414 Mkr jämfört med 356 Mkr under 2010, vilket huvudsakligen förklaras av en positiv förändring avseende förändringar i rörelsekapitalet (kassaflödet från förändring av rörelsekapital uppgick till –13 Mkr under 2011 jämfört med –43 Mkr under 2010) och ett ökat driftsöverskott från 880 Mkr under 2010 till 996 Mkr under 2011.

Kassaflödet från investeringar uppgick till –2 579 Mkr jämfört med –442 Mkr under 2010, vilket huvudsakligen förklaras av att kassaflödet i samband med förvärv av fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter om totalt –3 859 Mkr (jämfört med –995 Mkr under 2010) var större än kassaflödet i samband med försäljningar av fastigheter och finansiella placeringar om totalt 1 735 Mkr (jämfört med 677 Mkr under 2010).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 2 123 Mkr jämfört med 109 Mkr under 2010, vilket huvudsakligen förklaras av upptagande av nya lån om 4 189 Mkr (jämfört med 662 Mkr under 2010), en nyemission om 1 251 Mkr (jämfört med 0 Mkr under 2010), samt amortering/lösen av befintliga lån och förändring av checkräkningskredit om –3 277 Mkr (jämfört med 553 Mkr under 2010).

Periodens kassaflöde uppgick till –41 Mkr jämfört med 24 Mkr under 2010.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna under perioden 1 januari – 30 juni 2013 uppgick till 1 049 Mkr varav 837 Mkr avser förvärv och 212 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 466 Mkr Stockholm, 550 Mkr Göteborg/Väst, 15 Mkr Öresund, 12 Mkr Öst, och 7 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2012 uppgick till 4 029 Mkr varav 3 756 Mkr avser förvärv och 273 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 1 413 Mkr Stockholm, 452 Mkr Göteborg/Väst, 2 155 Mkr Öresund, 25 Mkr Öst, och 23 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2011 uppgick till 3 859 Mkr varav 3 640 Mkr avser förvärv och 219 Mkr avser investeringar i befintliga fastigheter. Av de totala investeringarna avser 1 097 Mkr Stockholm, 1 614 Mkr Göteborg/Väst, 1 107 Mkr Öresund, 25 Mkr Öst, och 16 Mkr Norr.

Fastighetsinvesteringarna under 2010 uppgick till 995 Mkr varav 835 Mkr avser förvärv och 160 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.

Pågående och framtida investeringar

Balder har per den 30 juni tre fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 735 Mkr återstår att investera. I Nyköping byggs Rosvalla Arena med en uthyrningsbara area om 13 000 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd till Nyköpings kommun och tecknad på ett 25 årigt hyresavtal. I Stockholm byggs Skeppshandeln 1 med en uthyrningsbar yta om 14 000 kvm samt 280 parkeringsplatser. Fastigheten är till 95 % uthyrd till bland andra ICA, Profile Hotels och Bengt Dahlgren AB. Balder har också tecknat avtal om att förvärva en hotellfastighet i Lund. Fastigheten omfattar 9 000 kvm och är fullt uthyrd och kommer att drivas under varumärket Park Inn by Radisson. Projekten kommer att finansieras med externa banklån och eget kapital.

Utöver ovan nämnda åtagande och vad som anges under Väsentliga händelser efter den 30 juni 2013 har Balder inga andra framtida väsentliga åtagande om investeringar än vad som avser åtaganden att utföra reparationer och underhåll som följer god fastighetsförvaltning.

Balders årsredovisning för 2012 innehåller en revisorsanmärkning

Balders revisor har anmärkt att avdragen skatt och sociala avgifter vid ett antal tillfällen under perioden mars till oktober 2012 inte betalats i tid.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2013

Balder meddelade via pressmeddelande den 3 juli 2013 att Bolaget träffat avtal om förvärv av kontorsfastigheten Göteborg Bö 93:2, mer känd som "Kanoldhuset", som ligger granne med Liseberg i centrala Göteborg. Fastigheten omfattar cirka 9 200 kvm uthyrningsbar area samt ett parkeringshus med knappt 400 parkeringsplatser. Tillträde har skett under tredje kvartalet 2013 och åsatt fastighetsvärde uppgår till 190 Mkr.

Balder meddelade via pressmeddelande den 20 september 2013 att Bolaget träffat avtal med Glitnir Bank Luxemburg S.A om förvärv av Bovista Invest AB till ett åsatt fastighetsvärde om cirka 2 000 Mkr. Bovista äger och förvaltar cirka 4 300 lägenheter med en uthyrningsbar yta om cirka 370 tkvm på 13 olika orter i Sverige ibland annat Göteborg, Norrköping, Uddevalla och Västerås. Bolaget har sitt huvudkontor i Malmö.

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 30 juni 2013 till 9 242 Mkr. Balder hade per samma datum kortfristiga skulder om 7 278 Mkr, inklusive ett certifikatprogram som var utnyttjat till cirka 760 Mkr, och långfristiga skulder om 7 986 Mkr. Av de totala skulderna om 15 264 Mkr, exklusive uppskjuten skatteskuld om 667 Mkr och derivat om 495 Mkr, var 14 690 Mkr räntebärande skulder, varav 13 867 Mkr räntebärande skulder avseende fastigheter. De icke räntebärande skulderna om totalt 1 737 Mkr bestod av uppskjuten skatteskuld, derivat och övriga skulder.

Nettoskuld Mkr	30 juni 2013
A. Kassa	
B. Likvida medel	118
C. Lätt realiserbara värdepapper	81
D. Likviditet (A + B + C)	199
E. Kortfristiga fordringar	114
F. Kortfristiga bankkulder	5 867
G. Kortfristig del av långfristiga skulder	77
H. Andra kortfristiga skulder	1 334
I. Kortfristiga skulder (F + G + H)	7 278
J. Netto kortfristig skuldsättning (I – E – D)	6 965
K. Långfristiga banklån	7 236
L. Emitterade obligationer	750
M. Andra långfristiga lån	0
N. Långfristig skuldsättning (K + L + M)	7 986
O. Nettoskuldsättning (J + N)	14 951

Eget kapital och skulder

Mkr	30 juni 2013
Summa kortfristiga skulder	7 278
mot borgen	0
mot säkerhet ¹⁾	5 944
blancokrediter	1 334
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	7 986
mot borgen	0
mot säkerhet ¹⁾	7 236
blancokrediter	750
Summa eget kapital	9 242
a) aktiekapital	168
b) övrigt tillskjutet kapital	3 205
c) övriga reserver	-10
d) balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat	5 879
Summa eget kapital och skulder²⁾	24 506

1) Säkerhet är ställd i form av pantbrev i fastigheter.

2) Exklusive derivat och uppskjuten skatt om totalt 1 162 Mkr.

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden per 30 juni 2013 uppgick till 6,0 år och den genomsnittliga räntebindningstiden, inklusive räntederivat, uppgick till 4,2 år. Förfallostrukturen för låneavtalen som framgår av tabellen på nästa sida. Andelen räntebärande lån med förfall under de kommande treårsperioden uppgick till 48,9 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 lånefallostruktur per 30 juni 2013, inklusive räntederivat¹⁾

År	Räntebindning			Kreditbindning	
	Mkr	Ränta, procent	Andel, procent	Mkr	Andel, procent
1-3 år	7 190	2,8	48,9	7 904	53,8
4-5 år	1 000	5,0	6,8	2 983	20,3
> 5 år	6 500	4,2	44,3	3 803	25,9
Totalt	14 690	3,5	100	14 690	100

1) Avser endast räntebärande skulder.

Pantbrev

Summan för uttagna pantsatta pantbrev i Balders fastighetsbestånd uppgick per 30 juni 2013 till 14 770 Mkr.

Rörelsekapital

Det är Balders styrelses uppfattning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Balders aktuella behov 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. Kortfristiga bankkulder om 5,9 Mdkr kommer inte att påverka rörelsekapitalet då de inte kommer att betalas utan löpa vidare som kortfristig bankkund alternativt förlängas till en långfristig bankkund. Den största delen avser bankkulder av revolverande karaktär, vilket innebär att de även fortsättningsvis kommer att klassas som en kortfristig bankkund. Däremot har tidigare långfristiga bankkulder om 2 Mdkr, som numera skall refinansieras inom ett år, redan omfinansierats så att de i framtiden kommer att klassas som en långfristig bankkund.

Materiella anläggningstillgångar

Koncernens materiella anläggningstillgångar uppgick per 30 juni 2013 till 23 759 Mkr. Av totala materiella anläggningstillgångar utgjorde 23 611 Mkr förvaltningsfastigheter och 148 Mkr utgjordes av övriga materiella anläggningstillgångar, vilka till merparten består av vindkraftverk. 23 737 Mkr av Balders materiella anläggningstillgångar belastades med pantsättning per 30 juni 2013. Det finns inga beslut om framtida investeringar i väsentliga materiella anläggningstillgångar. Balder har heller ej gjort några klara åtaganden om framtida investeringar i materiella anläggningstillgångar och ser ingen betydande förändring av investeringsnivån avseende materiella anläggningstillgångar under den närmaste framtiden.

Materiella anläggningstillgångar

Mkr	30 juni 2013
Förvaltningsfastigheter	23 611
Övriga materiella anläggningstillgångar	148
Summa	23 759

Finansiell ställning

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 30 juni 2013 till 168 896 852 kronor fördelat på 168 896 852 aktier, vardera med ett kvotvärde om 1 krona, varav 11 229 432 stamaktier av serie A, 151 167 420 stamaktier av serie B samt 6 500 000 preferensaktier. Bolaget har återköpt 2 859 600 stamaktier av serie B, vilket innebär att totalt antal utestående aktier uppgick till 166 037 252. Samtliga aktier är fullt inbetalda. Aktiekapitalet är bestämt i svenska kronor. Varje stamaktie av serie A berättigar till en röst och varje stamaktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst.

Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet av denne ägda och företrädda aktier. Samtliga stamaktier äger lika rätt till andel i Balders tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. För preferensaktierna gäller särskilda regler för rätt till andel i Balders tillgångar, vinst och eventuellt överskott vid likvidation. Med stöd av bemyndigande från årsstämman den 7 maj 2013 kan Balders styrelse emittera högst 5 000 000 preferensaktier enligt villkoren i detta prospekt. För en vidare beskrivning av de villkor som gäller för preferensaktierna se avsnittet *Bolagsordning* punkterna 5–9.

Enligt Balders bolagsordning 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 avsnittet *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 skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normalt svensk kupongskatt, se avsnittet *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 kontantemission 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 föregående räkenskapsår.

Aktiekapitalets utveckling

Aktiekapitalets utveckling framgår av nedanstående tabell. Per 31 augusti 2013 uppgick Balders aktiekapital till 168 896 852 kronor, fördelat på 168 896 852 aktier.

Datum	Händelse	Förändring av antalet stamaktier	Förändring av antalet preferensaktier	Totalt antal stamaktier	Totalt antal preferensaktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27 januari 2006 ¹⁾	Apportemission	1 000 000	–	14 839 640	–	1,0	1 000 000	14 839 640
9 oktober 2006 ²⁾	Apportemission	1 380 000	–	16 219 640	–	1,0	1 380 000	16 219 640
28 augusti 2009 ³⁾	Apportemission	8 762 882	–	24 982 522	–	1,0	8 762 882	24 982 522
15 september 2009 ⁴⁾	Apportemission	389 674	–	25 372 196	–	1,0	389 674	25 372 196
7 oktober 2009 ⁵⁾	Apportemission	18 946	–	25 391 142	–	1,0	18 946	25 391 142
4 juni 2010 ⁶⁾	Fondemission	76 173 426	–	101 564 568	–	1,0	76 173 426	101 564 568
1 februari 2011 ⁷⁾	Riktad nyemission	6 700 000	–	108 264 568	–	1,0	6 700 000	108 264 568
20 maj 2011 ⁸⁾	Fondemission	54 132 284	–	162 396 852	–	1,0	54 132 284	162 396 852
16 juni 2011 ⁹⁾	Riktad nyemission	–	4 000 000	162 396 852	4 000 000	1,0	4 000 000	166 396 852
31 januari 2012 ¹⁰⁾	Kvittningsemission	–	1 000 000	162 396 852	5 000 000	1,0	1 000 000	167 396 852
11 oktober 2012 ¹¹⁾	Kvittningsemission	–	1 000 000	162 396 852	6 000 000	1,0	1 000 000	168 396 852
17 maj 2013 ¹²⁾	Riktad emission	–	500 000	162 396 852	6 500 000	1,0	500 000	168 896 852
11 oktober 2013 ¹³⁾	Riktad emission ¹³⁾	–	3 500 000	162 396 852	10 000 000	1,0	3 500 000	172 396 852

- 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 kronor.
- 8) Fondemission (1:2). En ny fondaktie för två gamla aktier.
- 9) Riktad emission av preferensaktier, kontant. Emissionskurs 250,00 kronor.
- 10) Emission av preferensaktier. Emissionskurs 265,00 kronor.
- 11) Nyemission av preferensaktier. Emissionskurs 300 kronor.
- 12) Riktad emission av preferensaktier, kontant. Emissionskurs 321,00 kronor.
- 13) Riktad emission av preferensaktier enligt Erbjudandet och med antagande att 3 500 000 preferensaktier emitteras, kontant. Emissionskurs 329 kronor.

Bemyndiganden

Bemyndigande att besluta om nyemission av aktier

Vid Balders årsstämma den 7 maj 2013 fattades beslut om att bemyndiga styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller stamaktier av serie B motsvarande högst 10 procent av befintligt aktiekapital.

Styrelsen skall, med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt, kunna fatta beslut att preferensaktier och/eller stamaktier av serie B, helt eller till del, skall kunna tecknas mot betalning, 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.

Bemyndigande att besluta om återköp och överlåtelse av egna aktier

Vid Balders årsstämma den 7 maj 2013 bemyndigades Balders styrelse att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att återköpa sammanlagt så många stamaktier av serie B att bolagets innehav vid var tid

inte överstiger 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Förvärv av aktier ska ske (i) på NASDAQ OMX Stockholm och får endast ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet, varmed avses intervallet mellan högsta köpkurs och lägsta säljkurs eller (ii) genom ett förvärvserbjudande riktat till samtliga B-aktieägare, varvid förvärvet ska ske till ett pris som vid beslutstillfället motsvarar lägst gällande börskurs och högst 150 procent av gällande börskurs. Betalning för aktierna ska erläggas kontant.

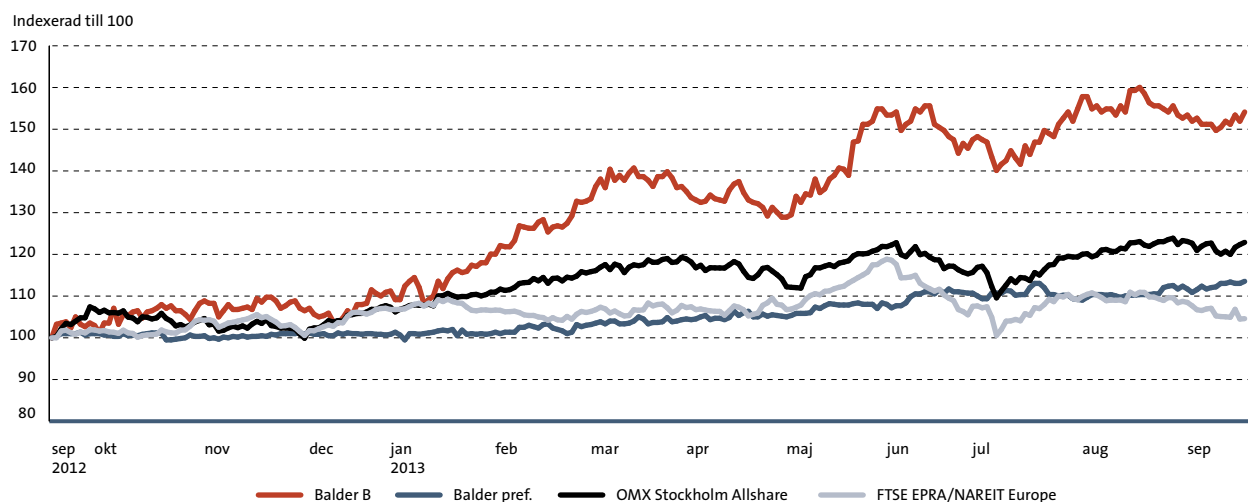
Styrelsen föreslår vidare att årsstämman bemyndigar styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, fatta beslut om att överlåta högst samtliga egna aktier av serie B som bolaget vid varje tidpunkt innehar (i) på NASDAQ OMX Stockholm eller (ii) i samband med förvärv av företag, verksamhet eller fastigheter på marknadsmässiga villkor. Överlåtelse av aktier på NASDAQ OMX Stockholm får endast ske till ett pris inom det vid var tid registrerade kursintervallet. Bemyndigandet innefattar rätt att besluta om avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt samt att betalning ska kunna ske med annat än pengar.

Syftet med bemyndigandena är att styrelsen ska få ökat handlingsutrymme och möjlighet att fortlöpande anpassa bolagets kapitalstruktur och därigenom bidra till ökat aktieägarvärde samt ha möjlighet att finansiera framtida förvärv.

Handelsplats

Balders stamaktie av serie B samt preferensaktien är noterad på NASDAQ OMX Stockholm, Mid Cap. Stamaktien av serie B har kortnamn BALD B och preferensaktien har kortnamn BALD PREF. Balders stamaktie av serie A är onoterad. ISIN-koderna är SE0000455040 för stamaktie av serie A, SE0000455057 för stamaktie av serie B och SE0003949973 för preferensaktien.

Grafen nedan visar Balders aktiekursutveckling under de senaste 12 månaderna.



Ägarförhållanden

I tabellen nedan redovisas Balders största aktieägare per 31 augusti 2013. Antalet återköpta aktier uppgick vid samma tidpunkt till 2 859 600 med ett kvotvärde om 1,00 kronor per aktie. Det totala bokförda värdet på de återköpta aktierna uppgick per 30 juni 2013 till 0 kronor. Efter detta datum har inga ytterligare aktier återköpts.

Ägare 2013-08-31	A-aktier	B-aktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, procent	Röster, procent
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,8	51,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	–	16 458 432	9,7	15,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	12 158 921	–	12 158 921	7,2	4,5
Swedbank Robur Fonder	–	7 477 069	–	7 477 069	4,4	2,8
Handelsbanken Fonder	–	5 018 489	–	5 018 489	3,0	1,9
Lannebo Fonder	–	4 281 887	–	4 281 887	2,5	1,6
Andra AP-fonden	–	3 914 265	–	3 914 265	2,3	1,4
JP Morgan	–	3 217 060	63 400	3 280 460	1,9	1,2
SEB Investment Management	–	3 110 711	–	3 110 711	1,8	1,2
Rahi, Sharam med bolag	–	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	32 938 015	6 416 100	39 369 061	23,3	14,6
Summa utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 500 000	166 037 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	–	2 859 600	–	2 859 600	1,7	1,1
Summa registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	6 500 000	168 896 852	100,0	100,0

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.

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 skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser innebärande en årlig utdelning på preferensaktierna om 20 kronor per preferensaktie med kvartalsvis utbetalning om 5 kronor.

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 skall bedöma Bolagets ekonomiska situation samt se till att Bolagets ekonomiska förhållanden kontrolleras på ett betryggande sätt. Styrelsen skall 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 Metria AB samt styrelseledamot i Lönnbacken AB.

Under de senaste fem åren har Christina Rogestam varit, men är inte längre: styrelseordförande i Svevia AB, Kyrkans Pensionskassa och Göteborgs Studenters Företagsgrupp AB, styrelseledamot i Statens Bostadsomvandlings AB SBO och Bostadsrättsföreningen Berzeliigatan 22.

Christina Rogestam har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 63 600 B-aktier personligen samt 3 000 B-aktier genom bolag. 1 160 preferensaktier personligen samt 2 080 preferensaktier genom bolag.



Erik Selin

Styrelseledamot sedan 2005.

Född: 1967.

Utbildning: Gymnasieekonom.

Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseordförande i Bovieran Holding AB, Skandrenting AB och Collector AB, styrelseledamot i Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Ventosum AB, Akroterion Fastighets AB, SveaReal AS, Alnova Balkongsystem AB samt i Collector Credit AB.

Under de senaste fem åren har Erik Selin varit, men är inte längre: styrelseordförande i Aktiebolaget Malmö-Fastigheter, Skå-dal 31:3 AB, Bergsadlern Fastighets AB, Björndahl's i Kungsbäcka AB, Wallenstam Gårda Fastighetsaktiebolag, Böneback 2, Oxie AB, M & M Fastighetsförvaltning i Stockholm 1 AB, Lebourne Norrköping AB, Lebourne Ringvägen AB, Estancia Halmstad AB, Fastighetsbolaget Krejaren 15 AB, Alfab Borås 1 AB, Fastighets AB Jägmästarenfast 11, Fastighetsaktiebolaget Alkotten 2, Fastighetsbolaget Havet AB, Sabbatsberg 26 AB, Ragunda Vindkraft AB samt Black Wind Turning AB. Styrelseledamot i Alnova Holding AB, Catena AB, NRF Malmö AB, Coryseva AB, Nürnberghuset AB, Fastighets AB Fosema, Corem Property Group AB, Hjuviksvägens Tomt AB, Folkunga-Spiralen AB, Vassbotten AB, Kortegen Holding AB, Söderåsen Fastighets AB, Annehem Fastigheter AB och Selibo Ekonomisk Förening, styrelseledamot och verkställande direktör i SEQ Förvaltning AB, suppleant i Förvaltnings AB Majorna, Västra Fäladan i Landskrona AB och Arago Fastigheter AB 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: 10 500 B-aktier samt 500 preferensaktier personligen. 8 298 594 A-aktier samt 57 207 798 B-aktier genom bolag.



Sten Dunér

Styrelseledamot sedan 2007.
Född: 1951.
Utbildning: Ekonom.
Erfarenhet från fastighetsbranschen genom styrelsearbete.
Övriga väsentliga uppdrag: verkställande direktör i Länsförsäkringar AB

(publ), styrelseledamot i Försäkringsbranschens arbetsgivarorganisation.

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 bolag i vilka han har pågående uppdrag. 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 såväl operativt som genom styrelsearbete.
Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget Arvid Svensson,

styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB och Klövern AB, styrelseledamot i Svensk Markförvaltning AB, Novotek AB och Primelog Holding AB.

Under de senaste fem åren har Fredrik Svensson varit, men är inte längre: styrelseordförande i Case Investment Aktiebolag, styrelseledamot i Titan Television AB, Tenzing AB, Broström Aktiebolag, Pri Packaging Design&Communication AB, Mermaid Sweden AB, IBS AB, Sällfors Pro AB, Arvid Svensson Pro AB, Sällfors Service Aktiebolag, Nils Eksandh AB, Arvid Svensson Eksandh Pro AB och Ramnäs Bruk AB, suppleant i Bendéns Verktyg & Maskiner AB, DR-Radio & TV Communications Aktiebolag, E Communication New Media Aktiebolag, Lo-Com Intressenter AB, Krabasken AB, Topsbrand Intressenter AB, Etarobaloc Stockholm Intressenter AB, La Quetta Communication AB, Datsnairsirk 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: 2 915 892 A-aktier samt 13 542 540 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 Aktiebolag, Bohusvind AB, Coryseva AB, SEFA AB och Ventosum 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 Morlanda Golf AB, HSB Fastigheter i Önnared AB, RL - Nordic AB, AB Fotis, AB Lunneplan, styrelsesuppleant i Bergsspiran AB, Åkeredsladan i Näset AB, Black Wind Turning AB och Windpower Energy France AB, kommanditdelägare i Kommanditbolaget Nord 62, samt har vidare haft uppdrag i dotterbolag till dessa bolag samt de bolag i vilka han har pågående uppdrag.

Anders Wennergren har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 3 336 A-aktier och 224 568 B-aktier genom bolag samt 900 B-aktier genom närstående.

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.

Övriga väsentliga uppdrag: styrelseledamot i Ventosum AB. Under de senaste fem åren har Magnus Björndahl varit, men är inte längre: vice verkställande direktör i AF Bygg Göteborg AB och styrelseledamot i Fastigheter i Strandängen AB, samt har vidare haft uppdrag i dotterbolag till dessa bolag samt Balders dotterbolag.

Magnus Björndahl har inte haft någon annan befattning i Balder.

Aktieinnehav i Balder: 21 000 B-aktier personligen.





Petra Wing-Engström

Personalchef och administrativ chef.
Född: 1965.
Anställd sedan 2007.
Utbildning: Gymnasieekonom.
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 Fastighets AB Centur 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: Civilekonom.
Erfarenhet från fastighetsbranschen, såväl operativt som genom styrelsearbete.

Övriga väsentliga uppdrag: Oxholmen Fastigheter AB, Ventosum, AB Balder Greve ApS och Balder Danmark 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: 64 500 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 Nässets 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, samt har vidare haft uppdrag i Balders dotterbolag.

Benny Ivarsson har inte haft någon annan befattning i Balder.
Aktieinnehav i Balder: 8 992 B-aktier personligen samt 13 360 B-aktier genom bolag, 8 500 preferensaktier personligen.



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 Shahram Rahi varit, men är inte längre: styrelseledamot och verkställande direktör i Aktiebolaget 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: 737 822 B-aktier personligen samt 778 478 B-aktier och 20 000 preferensaktier genom bolag.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Lilla Bommen 2, 405 32 Göteborg, med Bengt Kron, född 1965, som huvudansvarig revisor, valdes på årsstämman den 7 maj 2013 på fyra år till årsstämman 2017. Bengt Kron är medlem i FAR.

Övriga upplysningar om styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress, Fastighets AB Balder, Vasagatan 54, Box 53121, 400 15 Göteborg.

Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Bolaget står under inflytande från den verkställande direktören och tillika styrelseledamoten Erik Selin som genom bolag innehar cirka 38,8 procent av kapitalet och cirka 51,9 procent av rösterna i Bolaget, samt från styrelseledamoten Fredrik Svensson som genom bolag innehar cirka 9,7 procent av kapitalet och cirka 15,8 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 bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) 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.

Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare för räkenskapsåret 2012

Mkr	Styrelsearvode/ Lön ¹⁾	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Christina Rogestam, styrelsens ordförande	0,2	–	–	0,2
Fredrik Svensson, styrelseledamot	0,1	–	–	0,1
Sten Dunér, styrelseledamot	0,1	–	–	0,1
Anders Wennergren, styrelseledamot	0,1	–	–	0,1
Erik Selin, styrelseledamot och VD	0,9	–	0,3	1,2
Ledningsgruppen (5 personer exkl. Erik Selin)	5,3	0,3	0,7	6,3
Summa	6,7	0,3	1,0	8,0

1) Lön till anställda utges i form av fast ersättning. Det förekommer inga avtal om rörlig ersättning.

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. Nuvärdet av utfästelsen uppgick den 31 december 2012 till 1,9 Mkr. Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningstillgångar den 31 december 2012 uppgick till 1,9 Mkr. Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelagen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Bolagsstyrning

Styrning, ledning och kontroll av Balder fördelas mellan aktieägarna, styrelsen och den verkställande direktören och övriga personer i ledningen. Styrningen utgår från aktiebolagslagen samt övrig relevant lagstiftning, bolagsordningen, NASDAQ OMX Stockholms regelverk för emittenter samt Svensk kod för bolagsstyrning. Balders bolagsordning återfinns i avsnittet *Bolagsordning*.

Svensk kod för bolagsstyrning

Balders aktie är upptagen för handel på NASDAQ OMX Stockholm och skall därför tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Koden föreskriver vad som är god bolagsstyrning för samtliga svenska aktiebolag, oavsett marknadsvärde, vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige. Koden bygger på principen "följ eller förklara" vilket innebär att ett företag kan avvika från Kodens bestämmelser under förutsättning att sådana avvikelser kan förklaras på ett tillfredsställande sätt. Balder tillämpar utan avvikelser Koden fullt ut.

Årsstämma

Årsstämman är Bolagets högsta beslutande organ där aktieägarnas rätt att besluta i Bolagets angelägenheter kan utövas. På stämman fastställs Bolagets balans- och resultaträkning och beslut fattas om vinstdisposition, ersättningsprinciper för ledande befattningshavare och om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och den verkställande direktören. Årsstämman beslutar också om ändringar i bolagsordningen och om förändring i aktiekapitalet.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta Bolagets angelägenheter och att ansvara för Bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden Christina Rogestam. Styrelsen utses av bolagsstämman och består för närvarande av fem personer. För mer information om styrelseledamöterna, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*. Utöver konstituerande styrelsemöte skall styrelsen hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen.

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,

- tillse att styrelsen erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete, samt
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

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 hade under 2012 10 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 styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning. Utskottets ordförande är Christina Rogestam. Övriga ledamöter är Sten Dunér, Anders Wennergren och Fredrik Svensson.

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 2012 träffade revisionsutskottet, som består av samtliga styrelseledamöter som är oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning, Bolagets revisor en gång samt erhöll en rapport över utförd granskning. Utskottets ordförande är Christina Rogestam. Övriga ledamöter är Sten Dunér, Anders Wennergren och Fredrik Svensson.

Namn	Invald	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	10/10	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	Nej	10/10	–	–
Fredrik Svensson	2005	Ja	Nej	10/10	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	Ja	10/10	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	Ja	10/10	1/1	1/1

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 rättgång 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.

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 policies, 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 policies 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 korrigerar 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.

- 8.3 Lösenbeloppet skall vara 350 kronor per preferensaktie plus det Innestående Beloppet jämnt fördelat på varje inlöst preferensaktie. Ägare av preferensaktie som anmäls 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. Adressen till Balders huvudkontor är Box 53121, 400 15 Göteborg, Sverige och telefonnumret är 031-10 95 70.

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 rubriken *Koncernstruktur* finns uppgifter om Balders dotterbolag.¹⁾

Väsentliga avtal

Finansieringsavtal

Balders räntebärande skulder utgjordes per 30 juni 2013 främst av upplåning från kreditinstitut om totalt 13 180 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 sju olika kreditinstitut. 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 covenanter, avseende nivåer för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Samtliga finansiella åtaganden var uppfyllda den 30 juni 2013. Finansieringsavtalen är sammantaget att betraktas som väsentliga för Balder.

Aktieäggande i Collector AB

Den 1 juli 2011 förvärvade Balder 35 procent av aktierna i kreditmarknadsbolaget Collector AB ("Collector") och blev därigenom Collectors största enskilda aktieägare. Vid datumet för Prospektet uppgår Balders innehav i Collector till cirka 44 procent. Övriga större ägare är grundare och ledning, Provobis, Ernströmgruppen, Björn Savén och Claes Kinell. Collector

bedriver en verksamhet bestående av factoring, utlåning, kredithantering och inlåning från allmänheten. Collector står under Finansinspektionens tillsyn och Balders förvärv har godkänts av Finansinspektion. Erik Selin är Balders representant i Collectors styrelse.

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 82,2 procent av Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag som äger fastigheten Stockholm Järnplåten 23 samt 82,2 procent av Aktiebolaget Kungsga som är komplementär i kommanditbolaget. Kommanditbolagsavtalet ingicks i juni 1966 och löper fram till den 1 juli 2016. Kommanditdelägarna skall erlägga 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 skall 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

1) Med undantag för Greve Balder Aps, Österfelled Holding Aps, Balder Staevnen Aps, Österfelledparken Aps och Greve Danmark Aps, som är bildade i Danmark, är samtliga dotterbolag bildade i Sverige. Förutom Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag och Aktiebolaget Kungsga som ägs av Balder till 82,2 procent, är samtliga dotterbolag helägda av Balder.

inte kommanditdelägaren har brutit mot vissa bestämmelser och styrelsen därför beslutar om kommanditdelägarens utträde. Om kommanditdelägaren på grund av styrelsens beslut utträder ur bolaget skall kommanditdelägaren lösas ut av bolaget med ett belopp motsvarande värdet av kommanditdelägarens andel i bolagets behållna förmögenhet, efter avdrag för kommanditdelägarens skuld till bolaget.

Rättsliga förfaranden och skiljeförfaranden

Balder är inte och har inte under den senaste tolv månadersperioden 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 2012

Balder har erhållit arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden 1 januari till 30 juni 2013 uppgick dessa till totalt 8 Mkr. Av dessa stod intressebolaget Centur för 5,7 mkr, intressebolaget Tulia för 0,8 Mkr samt Erik Selin Fastigheter AB till 1,4 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Bolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per den 30 juni 2013 till 10 490 Mkr. Nettofordringar på intressebolag uppgick per den 30 juni 2013 till 699 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta på marknadsmässiga villkor. Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerade per den 30 juni 2013 67,9 procent av rösterna i Balder.

Transaktioner under räkenskapsåret 2012

Balder har enligt avtal med Erik Selin Fastigheter AB utfört ekonomisk förvaltning och administrativa tjänster avseende Erik Selin Fastigheter AB:s hela fastighetsbestånd under 2012 uppgående till cirka 2 Mkr. Balder har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 81 Mkr. Bolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 10 599 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta på marknadsmässiga villkor. Balder

har även ingått avtal om förvaltnings- och administrativa tjänster med Fastighets AB Centur och Tulia AB uppgående till cirka 13 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 468 Mkr. Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerade per bokslutsdagen 67,9 procent av rösterna i Balder.

Transaktioner under räkenskapsåret 2011

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 cirka 2 Mkr. Balder har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 69 Mkr. Bolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 8 507 Mkr. Transaktionerna inom Koncernen är prissatta till självkostnadspris. Balder har även ingått avtal om förvaltnings- och administrativa tjänster med Fastighets AB Centur och Tulia AB uppgående till cirka 11 Mkr. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor. Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 365 Mkr.

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

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.

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 Erbjudandet bistås Balder av Handelsbanken Capital Markets som finansiell rådgivare och Setterwalls Advokatbyrå som juridisk rådgivare. Svenska Handelsbanken AB (publ) är därutöver långivare till Balder.

Införlivande genom hänvisning

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

- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2010,
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2011, och
- årsredovisning och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012.

Historisk finansiell information för 31 december 2010, 2011 och 2012 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 oberoende sakkunnig värderingsman och som beställts av Balder med anledning av Prospektet.
- reviderade årsredovisningar för åren 2010, 2011 och 2012, samt
- detta prospekt.

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), Egby Vindkraftverk AB (556760-5919), Balder Danmark ApS (CVR 34058016)

Dotterbolag till Balder Mellanstad AB (556514-4291)

Breidan 9 Fastighets KB (969715-9359), 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),

Kommanditbolaget Affärshuset Surte Centrum (969647-5780), Kommanditbolaget Affärshuset Torslanda Torg (969647-5723), Kommanditbolaget Askims Torg (969691-5942), Malmogia Kungälv KB (916851-3746), KB Storga 45 (969657-6769), Kommanditbolaget Buren 134:1 (969667-5710), 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 (969696-3561)

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 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), Treлина Nord AB (556602-0649), Balder Dioriten AB (556731-8679), Balder Ale Torg AB (556703-4912), Oxholmen Holding AB (556736-6330), Balder Halmstad AB (556902-0281), 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), Fastighetsaktiebolaget Vattenkraften 1 (556637-7775), Fastighets AB Ektorp Centrum (556667-4478), Fastighetsbolaget Jakobsberg 2:2583 (556637-7320), Balder Magistratvägen AB (556754-4811), Balder Älta AB (556745-3682), Balder Silket AB (556902-0315), 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), Slotsträdgården 5 AB (556677-5077), Troden 7 AB (556677-5127), Lillstad AB (556677-5143), Kommanditbolaget Kontorshuset Brämaregården (969647-3504), Fastighets AB Magnetenfast 25 (556660-2776), Fastighets AB Mag-t 32 AB (556660-2867), Fastigheten VRTN 17 AB (556660-5605), Fastigheten VRTN 25 AB (556660-5613), Fastighets AB Syl 3 (556660-5555), Fastighets AB Motståndet 7 & 9 AB (556660-2917), Balder City AB (556650-8775), Balder T-Stad AB (556596-9572), Balder Fyrstad AB (556483-5410), Balder i Kungsbacka AB (556571-8631), Marions Gastro Diner AB (556791-5557), Cosmorama Nova Aktiebolag (556682-9528), Balder Prasolit AB (556791-7363), Balder Amerika AB (556700-5441), Balder L-bur AB (556604-9457), Balder Vörten AB (556631-8514), Balder Apatit AB (556791-7421), Balder Greve Aps (CVR 32787290), FastighetsAktiebolaget Kvasten 8 (556482-7508), Balder Hisingen AB (556680-7854), Balder Riks AB (556699-9412), Fastighets AB K-berg 1 (556660-2719), Fastighets AB Årstaäng 1 (556660-5639), Balder Höganäs AB (556748-8381), Balder Elva AB (556813-3143), Balder Borgwihl AB (556813-3671), Hotell Robinson AB (556774-3405), Palace i Brunnsparken Restaurang AB (556705-5230), Katthavet Holding AB (556672-0347), Nadden AB (556827-5159), Stamwallen Fastighetsaktiebolag

(556723-7788), Balder Absalon AB (556872-3414), Rosen Malmö Ekonomisk Förening (769611-9598), Kommanditbolaget Plutonia (969645-2060), Balder Lejonet AB (556655-4662), Balder Domaren 15 AB (556902-0323), Balder Domaren 18 AB (556902-0331), Balder Märsta AB (556902-0299), Balder Nessinshuset AB (556820-7624), Balder Sjöstad AB (556834-3478), Balder Murmästarhuset AB (556882-5250), Balder Lindholmen AB (556724-2465), Gbg Bö 93-2 AB (556724-2465), Fastighets AB Mellomkvarn 1 (556919-3914)

Dotterbolag till Balder Danmark ApS (CVR 34058016)

Österfelled Holding ApS (CVR 28664044), Balder Staevnen ApS (CVR 34219648)

Dotterbolag till Österfelled Holding ApS (CVR 28664044)

Österfelledparken ApS (CVR 28664184)

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), Järnplåten AB (556633-2184), Kungsjärnet AB (556633-2192), Kungsplåten Förvaltning AB 556633-3869)

Dotterbolag till Ängsklockan Fastighets AB (556692-1481)

Breidan 19 Fastighets Kommanditbolag (969712-1359)

Dotterbolag till Balder Uddevalla AB (556745-3591)

Coimbra Kålgården AB (556690-3976)

Dotterbolag till Balder Backa AB (556699-9263)

Kommanditbolaget 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 (556699-9313)

Balder Sankt Göran AB (556034-1710)

Dotterbolag till Balder Sverige AB (556699-9347)

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 (556699-9164), 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 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), 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 (556432-5933), 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)

Dotterbolag till Oxholmen Fastigheter AB (556630-5628)

Aktiebolaget Kungsga & Co Kommanditbolag (902002-4882), Aktiebolaget Kungsga (556100-7815)

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

Din Bostad i Falköping AB (556064-3867)

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 Aktiebolag (556495-9517)

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

Stoerydsbostäder Handelsbolag (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 i Göteborg AB (556721-1395), Din Bostad Mariestad AB (556733-0674), Fastighetsbolaget Svängrummet Kommanditbolag (957201-2582), Din Bostad i Västsverige AB (556740-9833), Din Bostad i Skövde AB (556741-0021), Din Bostad i Eskilstuna AB (556740-9999)

Dotterbolag till Din Bostad Kullen AB (556712-8946)

Din Bostad Compagniet i Tranås AB (556283-0850)

Dotterbolag till Katthavet Holding AB (556672-0347)

Fastighets AB Berns Salonger (556462-0531)

Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckningen nedan avser Balders fastighetsinnehav per 30 juni 2013.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						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	—	Övrigt									0
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 2–16	—	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	Övrigt	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	—	Bostad							5 352		5 352
Lidingö	Fjällräven 1	Vesslevägen 3 m fl	1963	Bostad				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
Nyköping	Brandholmen 1:69	Idrottsvägen	—	Övrigt									0
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans Väg 1–48	1968	Bostad		16		100			22 494	207	22 817
Solna	Puman 1	Bangatan 21 m fl	1972	Kontor		2 115							2 115
Solna	Sparrisén 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	Vinthusvägen 157	1974	Kontor		1 650							1 650
Stockholm	Doggen 2	Vinthusvägen 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	Granen 21	Floragatan 21	1972	Kontor	Nej	4 284		8					4 292
Stockholm	Holar 3	Skalholtsvägen 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 ¹⁾	Kungsgatan 37 m fl	1937	Kontor		4 504						2 013	6 517
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1929	Handel					8 022				8 022
Stockholm	Kilberg 1	Kilbergsvägen 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	Kvasten 8	Norrlandsgatan 14	1929	Handel		1 336	614	58				10	2 018
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	Lärfret 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	Ekbacksvägen 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		1 432
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 242		68				5	5 315
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldegatan 6 m fl	1939	Övrigt					2 700				2 700
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		19 593	2 248	980				191	23 012
Stockholm	Träden 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
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 7	1929	Kontor		0	472	2 531	79	0	0	0	3 082
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 47	2013	Handel		2 197	3 028		8 542				13 767
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	—	Övrigt									0
Vaxholm	Domaren 18	Kapellgatan 2 m fl	1964	Övrigt		140	1 165		1 267				2 572
Totalt Stockholm						164 944	22 960	24 342	35 388	9 198	129 690	13 186	413 474

1) Balders ägarandel i fastigheten uppgår till 82,2 procent.

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
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	Kontor		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	Hammaren 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	—	Övrigt									0
Falköping	Kemisten 1	Stora Torget 7 m fl	1929	Handel			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	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 Larsgränd 4	1961	Bostad		69					811		880
Falköping	Sankt Olof 17, Ranten 2:16	Sankt Olofgatan 10	—	Övrigt									0
Falköping	Sankt Olof 18	Sankt Olofgatan 14 m fl	1990	Bostad		432					1 599		2 031
Falköping	Sankt Staffan 13	Bryngelsgatan 6	1929	Kontor		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	Trädgårds-		1971	Bostad							1 272	20	1 292
Falköping	Trädgårds-		1989	Bostad							1 018		1 018
Falköping	Trädgårds-		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	Dotorpsgatan 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	Övrigt		564		1 834				108	2 506
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgatan 6 C, D	1929	Bostad							584		584

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgatan 6 A, B	1929	Bostad							581	581	
Göteborg	Biskopsgården 7:1-7:3	Långströmögatan 2-52 m fl m fl	1967	Bostad		1 192		639	520		42 756	285	45 392
Göteborg	Brämregården 60:3	Virveltorget 6 m fl	1969	Kontor	Ja	2 415	737						3 152
Göteborg	Brämregården 72:4	Brämregatan 15 m fl	1959	Kontor	Ja	2 492	889	42				11	3 434
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1990	Bostad	Ja						302		302
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4 m fl	1990	Kontor	Ja	3 318	681						3 999
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	5 431		5 110				3 530	14 071
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 38, 40	1977	Övrigt	Ja			5 865					5 865
Göteborg	Gårda 15:1	Fabriksgatan 7, 9	1929	Kontor		7 158	207	511					7 876
Göteborg	Gårda 15:12	Drakegatan 2-4	1937	Bostad		1 655	87				6 717		8 459
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	Högsbo 1:1	J A Wettergrens gata 7	1967	Kontor		11 129		3 836				286	15 251
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 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	897				258	387	3 731
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		2 455		10	9 414			4 851	16 730
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 58:6	Kyrkogatan 9	1989	Handel		1 815	230	20				2 728	4 793
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	Råstengatan 2 A-C m fl	1936	Bostad							791		791
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	Kungsportsavenyen 11, 13 m fl	1929	Handel			2 394						2 394
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyen 7	1929	Handel		276	691						967
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungsportsavenyen 9	1950	Övrigt								1 176	1 176
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskrokgatan 30	1985	Kontor		3 034			1 477				4 511
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1980	Övrigt					1 969			292	2 261
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1970	Övrigt		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	Lindholmen 39:2	Lindholmospiren 4	2013	Övrigt						13 299			13 299
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	—	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	Fårtickan 1	Bergsgatan 20-34	1967	Bostad							4 632		4 632
Mariestad	Granen 8	Viktorlagatan 20	—	Övrigt									0
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18 m fl	2005	Bostad							12 599		12 599
Mölnådal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		300	300	5 292				190	6 082
Mölnådal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		511	1 252	252					2 015
Mölnådal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor		1 708		53					1 761
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		350
Skara	Frigga 4	Mariebergsgatan 4A, B	1956	Bostad							824		824
Skara	Frigga 5	Mariebergsgatan 6A, B	1956	Bostad							828		828
Skara	Heimdal 1	Hindsbogatan 43 A-B m fl	1947	Bostad							632	50	682

Uthyrbar yta, kvm

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total		
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt	
Skara	Heimdal 4	Hinsbogatan 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	Hinsbogatan 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	Hinsbogatan 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	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2–4	1972	Handel	0	0	0	10 959	0	0	0	0	10 959	
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				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	
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10 m fl	1968	Handel			1 239	1 380	100				2 719	
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 4, 6 m fl	1963	Övrigt			1 189	890	500	294	6 200	10	9 083	
Vänersborg	Resedan 15	Kungsgatan 5 m fl	1993	Bostad				1 168			1 203	35	2 406	
Totalt Göteborg/Väst							110 289	76 561	45 667	18 651	34 337	237 596	26 894	549 995

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Region Öresund													
DK, Greve	Ventrupparken 6	Ventrupparken 6	2010	Handel		4 723						4 723	
DK, Köpen- hamn	Staevenn Örestad	Robert Jacobsens Vej 81	xxxx	Bostad							6 830	6 830	
DK, Köpen- hamn	Österfaelled Torv	Marskengade 13	xxxx	Bostad							43 500	43 500	
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 7	Nytorgsbacken 43	1929	Bostad							688	96	784
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	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
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	1990	Kontor		6 377						1 235	7 612
Malmö	Lejonet 2	Mäster Johansgatan 14	1929	Kontor		4 929	39	68			314	504	5 854
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20, 22 m fl	1957	Övrigt		12 148	3 097	2 346		5 540		1 491	24 622
Malmö	Rosen 9	Engelbretksgatan 2	1960	Övrigt						11 207			11 207
Malmö	von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor		9 393	3 867	579			2 584	4 504	20 927
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 4	Skogsgatan 14–20 m fl	1945	Bostad		264	1 302	139			7 566		9 271
Åstorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad			337				639		976
Åstorp	Hyllinge 5:122	Smedgatan 2 m fl	1991	Bostad			120	160			7 505		7 785
Åstorp	Hästhoven 7 eller 12	Fabriksgatan 19 A–C m fl	1960	Bostad		455	358	103			2 633		3 549
Åstorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7 m fl	1977	Bostad		1 959	833				3 412	156	6 360
Åstorp	Linden 11	Nyvängsgatan 1 A	1961	Bostad							370		370
Åstorp	Lungörten 1	Nyvängsgatan 2 A	1961	Bostad							792		792
Åstorp	Lotusblomman 15	Nyvängsgatan 31	1961	Bostad							370		370
Åstorp	Lärksoffen 10	Ekebrogatan 111	1972	Bostad				10			8 050	165	8 225
Åstorp	Lärkrådet 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 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad			457				6 457		6 914
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10–12	1991	Bostad							3 805		3 805
Totalt Öresund						47 408	26 277	5 080	7 187	18 587	141 876	13 006	259 421

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Region Öst													
Gotland	Västerhejde Vibble 1:457	Vibble Tvinnaregatan 2–226	1989	Bostad							7 741	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	1972	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 Apromenaden 18A, C m fl	1965	Handel		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 Olovsgatan 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	Bråddgatan 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	Sandtgatan 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					9 161	308	9 793
Tranås	Laxen 3	Beckhemsvägen 8	1973	Övrigt								575	575
Tranås	Lejonet 5	Sveagatan 4 A–E	1940	Bostad							1 279	35	1 314
Tranås	Lindkullen 11	Majorsgatan 18	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	Framnäsgratan 2 A–F	1984	Bostad							402		402
Tranås	Tigern 14	Götgatan 29, 31	1960	Bostad							736		736
Tranås	Tjädern 23	Framnäsgratan 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 15, 17, 19, 21 m fl	1947/1955	Bostad			2 560				2 913	1 181	6 654
Tranås	Öringen 1	Granitgatan 7, 9	1971	Bostad							3 040		3 040
Totalt Öst						7 793	17 686	30	0	0	161 380	8 814	195 703

Kommun	Fastighetsbeteckning	Fastighetsadress	Byggår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Total	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbildning/ Vård	Hotell	Bostad		Övrigt
Region Norr													
Gävle	Furuvik 100:18	Harnäsgratan 2	—	Övrigt									
Gävle	Holmsund 11:1-3	Korsnäsavägen 104 A, B	1929	Bostad							1 200	260	
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17-29	1929	Bostad							2 948	1 460	
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 m fl	Forskarvägen 27	1929	Bostad			1 271	104			12 467	1 781	
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 2-14	1946	Bostad							2 871	15 623	
Gävle	Norr 18:6	Hattmakaregatan 11, 13	1952	Bostad				450			2 641	385	
Gävle	Norr 27:2	Stora Esplenadgatan 9 m fl	1929	Bostad			127	480			2 185	40	
Gävle	Söder 58:7	Södra Kungsgatan 44 m fl	1969	Bostad			289	535			2 004	658	
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A, B	1994	Bostad							512	3 486	
Karlstad	Anden 9	Åttkantsgatan 1, 3 A, B	1983	Bostad							1 492	512	
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1 m fl	1944	Bostad				321			1 198	521	
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22 m fl	1929	Bostad				459			1 443	681	
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksgatan 5 m fl	1929	Bostad			715	46			1 811	2 583	
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3 A-D	1951	Bostad				119			1 710	2 572	
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3 A, B	1968	Bostad							925	97	
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1-5	1945	Bostad							748	1 022	
Karlstad	Gruvan 12	Västra kanalgratan 3	1991	Bostad				126			2 525	748	
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	102	
Karlstad	Grävlingen 3	Filaregatan 1 m fl	1929	Bostad				138			1 030	1 166	
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgratan 2, 4, 6, 8	1942/1985	Bostad							2 184	1 168	
Karlstad	Registratorn 1	Norra Allén 26 A, B	1949	Bostad							502	56	
Karlstad	Registratorn 8	Norra Allén 30 A, B	1948	Bostad							456	61	
Karlstad	Registratorn 9	Norra Allén 28	1946	Bostad			100				466	29	
Karlstad	Spiran 1-6	Lignellsgatan 1 m fl	1938-1942	Bostad				95			4 456	59	
Karlstad	Trätälja 11	Drottninggatan 37 m fl	1959	Bostad				259			4 567	35	
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8 A-C	1950	Bostad	Ja			69			1 288	4 861	
Karlstad	Vaduren 3	Rudsvägen 1 A-D	1942	Bostad							1 344	24	
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19 m fl	1944	Bostad			89	501			872	1 368	
Sundsvall	Bredsand 1:13	Appelbergsvägen 3	—	Övrigt								1 462	
Sundsvall	Bredsand 1:14	Appelbergsvägen 4	—	Övrigt								—	
Sundsvall	Bredsand 1:3 m fl	Appelbergsvägen 1 A, B	1945	Bostad							7 127	82	
Sundsvall	Bredsand 1:4 m fl	Appelbergsvägen 14-18	1945	Bostad							4 479	7 209	
Sundsvall	Dingersjö 28:27 m fl	Appelbergsvägen 26-32 m fl	1989	Bostad							9 464	50	
Sundsvall	Dingersjö 3:131 m fl	Bergsvägen 3 A-J	1959	Bostad							20 176	5 077	
Sundsvall	Dingersjö 3:135	Bergsvägen 1 m fl	1954	Övrigt				286			1 391	25 253	
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 9	1990	Kontor			3 125					36	
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A, B m fl	1992	Bostad			272				3 371	3 161	
Sundsvall	Kvissle 2:43, 2:53	Affärsgratan 26 A-D	1962	Bostad							1 468	3 643	
Sundsvall	Kvissle 22:2, Nolby 39:1	Affärsgratan 22-24 m fl	1968	Bostad			192	137			6 311	45	
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18-22 m fl	1962	Bostad			757	240			3 980	1 169	
Sundsvall	Nolby 1:48, 48:40	Skolgratan 4	1983	Bostad			1 070				4 079	766	
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997	5 915	
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgratan 18 A-C	1964	Bostad				866			2 166	207	
Sundsvall	Nolby 37:1, 41:3	Affärsgratan 14 A-H, 16 A-C, G-I, K-N	1974	Bostad				1 006			5 328	43	
Totalt Norr						8 007	6 237	0	0	0	125 855	13 655	153 754
Totalt Koncernen						338 441	149 721	75 119	61 226	62 122	796 397	75 555	1 572 347

Balders delårsrapport för perioden januari–juni 2013



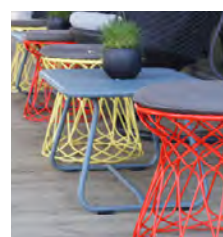
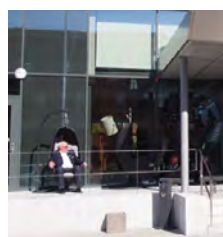
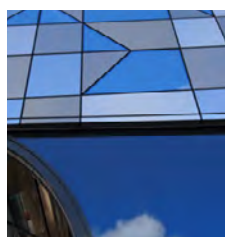
Fastighets AB Balder Delårsrapport januari–juni 2013

- Förvaltningsresultatet före skatt uppgick till 378 Mkr (303), motsvarande 2,00 kr per stamaktie (1,61)
- Hyresintäkterna uppgick till 902 Mkr (835)
- Resultatet efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), motsvarande 4,96 kr per stamaktie (2,94)
- Eget kapital uppgick till 47,11 kr per stamaktie (38,50) och substansvärdet uppgick till 54,40 kr per stamaktie (44,85)

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 juni 2013 ett värde om 23,6 Mdkr (20,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap.



Lindholm 39:2, Göteborg



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år

April–juni 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 454 Mkr (426).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 322 Mkr (302).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 217 Mkr (172), vilket motsvarar 1,18 kr per stamaktie (0,92).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 166 Mkr (93). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 184 Mkr (–83).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (135), vilket motsvarar 2,60 kr per stamaktie (0,69).
- Fyra fastigheter har förvärvat och tre avyttrats.
- En nyemission om 500 000 preferensaktier har genomförts och har ökat det egna kapitalet med 160 Mkr.
- Ett icke säkerställt obligationslån har emitterats till ett värde av 500 Mkr, vilket kommer att noteras på NASDAQ OMX Stockholm.

Januari–juni 2013

- Hyresintäkterna uppgick till 902 Mkr (835).
- Driftsöverskottet ökade med 7 procent till 594 Mkr (553).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 378 Mkr (303), vilket motsvarar 2,00 kr per stamaktie (1,61).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 337 Mkr (246). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,9 procent (6,0).
- Orealiserade värdeförändringar på räntederivat har påverkat resultatet med 373 Mkr (149).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), vilket motsvarar 4,96 kr per stamaktie (2,94).
- Fyra fastigheter har förvärvats och fem har avyttrats.
- Eget kapital uppgick till 47,11 kr per stamaktie (38,50).
- Substansvärdet uppgick till 54,40 kr per stamaktie (44,85).

	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec	2011 jan–dec	2010 jan–dec	2009 jan–dec	2008 jan–dec	2007 jan–dec	2006 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	902	835	1 701	1 466	1 333	854	633	678	524
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	378	303	691	516	417	315	174	179	160
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	337	246	812	990	1 047	4	–201	642	212
Värdeförändringar derivat, Mkr	373	149	–71	–520	148	–23	–333	7	–
Resultat efter skatt, Mkr	851	514	1 162	812	1 338	248	–388	785	441
Fastigheter redovisat värde, Mkr	23 611	20 481	22 278	17 556	14 389	12 669	7 086	6 758	6 997

Data per stamaktie

<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	158 656	149 487	112 902	95 910	97 318	94 050
Resultat efter skatt, kr	4,96	2,94	6,69	4,87	8,95	2,20	–4,04	8,07	4,69
Förvaltningsresultat före skatt, kr	2,00	1,61	3,73	3,00	2,79	2,79	1,81	1,84	1,70
<i>Uttestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	149 487	149 487	94 458	97 318	97 318
Fastigheter redovisat värde, kr	148,00	128,38	139,64	110,04	96,25	84,75	75,02	69,44	71,90
Eget kapital, kr	47,11	38,50	42,15	35,57	31,13	22,19	19,63	23,49	15,42
Substansvärde (EPRA NAV), kr	54,40	44,85	50,37	41,83	32,89	22,16	20,95	22,33	13,06
Börskurs per bokslutsdag, kr	48,50	31,30	37,30	25,30	29,40	12,50	7,00	13,33	17,00

VD har ordet

Förvaltningsresultat

Vår goda start under första kvartalet har efterföljts av ett riktigt starkt förvaltningsresultat även under andra kvartalet. Ökningen per stamaktie uppgår för första halvåret till 24 procent och för kvartal två till 27 procent.

Förvärvade fastigheter det senaste året, tillsammans med befintligt fastighetsbestånd, utvecklats väl samtidigt som vi har haft god hjälp av ett gynnsamt ränteläge. Trots global turbulens känns den svenska marknaden fortsatt stabil.

Fastighetstransaktioner

Under andra kvartalet har vi förvärvat fyra fastigheter i regionerna Stockholm och Göteborg till ett värde av drygt 800 Mkr och sålt tre fastigheter på mindre orter till ett värde av 58 Mkr. Arbetet med att öka vårt innehav i storstadsregioner och minska på orter där vi inte har någon kritisk massa fortsätter således enligt plan.

Projektfastigheter och fastighetsutveckling

En relativt ny företeelse i Balder är våra projektfastigheter. Historiskt har inte nybyggnation och projektutveckling varit en väsentlig del av vår verksamhet. Just nu har vi dock tre projektfastigheter som färdigställs under 2014 och som i princip är fullt uthyrda. Den totala investeringsvolymen uppgår till cirka 1,1 miljard kronor vid färdigställandet.

Under hösten kommer vi att öka vårt fokus på fastighetsutveckling då vi ser möjligheter både i befintligt bestånd och genom nya affärer, främst på bostadssidan. Över tid kommer detta successivt bli ett fint tillskott till befintlig verksamhet.

Avslutningsvis vill jag gärna lyfta fram våra intressebolag som under året har utvecklats mycket positivt, en trend som ser ut att fortlöpa. Detta glädjer både oss och våra kompanjoner.

Erik Selin
Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

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

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande del bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2013 30 juni	2013 31 mars	2012 31 dec	2012 30 sept	2012 30 juni	2012 31 mars	2011 31 dec	2011 30 sept	2011 30 juni	2011 31 mars	2010 31 dec
Hysesintäkter	1 865	1 800	1 800	1 790	1 710	1 685	1 530	1 480	1 450	1 405	1 405
Fastighetskostnader	-575	-560	-560	-560	-530	-525	-465	-455	-445	-430	-430
Driftsöverskott	1 290	1 240	1 240	1 230	1 180	1 160	1 065	1 025	1 005	975	975
Förvaltnings- och administrationskostnader	-120	-120	-120	-115	-115	-110	-105	-100	-100	-105	-105
Förvaltningsresultat från intressebolag	130	130	120	110	95	95	90	85	85	30	20
Rörelseresultat	1 300	1 250	1 240	1 225	1 160	1 145	1 050	1 010	990	900	890
Finansnetto	-510	-495	-495	-505	-500	-505	-445	-420	-410	-425	-440
Förvaltningsresultat	790	755	745	720	660	640	605	590	580	475	450
Skatt	-174	-166	-164	-189	-174	-168	-159	-155	-153	-125	-118
Resultat efter skatt	616	589	581	531	486	471	446	435	427	350	332
Resultat efter skatt hänförligt till											
Stamaktieägare	486	469	461	411	386	371	366	355	347	350	332
Preferensaktieägare	130	120	120	120	100	100	80	80	80	—	—
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	4,14	3,98	3,92	3,76	3,51	3,38	3,29	3,20	3,13	2,98	3,01

Resultat, intäkter och kostnader

Resultat

Periodens förvaltningsresultat ökade med 25 procent och uppgick till 378 Mkr (303), vilket motsvarar 2,00 kr per stamaktie (1,61). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 71 Mkr (46).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 851 Mkr (514), motsvarande 4,96 kr per stamaktie (2,94). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 337 Mkr (246), värdeförändringar avseende räntederivat med 373 Mkr (149) samt resultat från andelar i intressebolag om 60 Mkr (35).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8 procent till 902 Mkr (835). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd. Kontraktsportföljen bedöms per 30 juni ha ett hyresvärde på helårsbasis om 1 993 Mkr (1 827). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 267 kr/kvm (1 202).

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 94 procent (94). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor den 30 juni uppgick till 128 Mkr (115) på årsbasis.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 309 Mkr (282) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring.

Driftsöverskottet har ökat med 7 procent till 594 Mkr (553), vilket innebar en överskottsgrad om 66 procent (66). Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Första och fjärde kvartalet har högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering, baserad på en tioårig kassaflödesmodell, av hela fastighetsbeståndet. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 329 Mkr (245). Realiserade värdeförändringar uppgick till 8 Mkr (1).

Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 5,9 procent (6,0), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till 62 Mkr (62).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande intressebolag och projektutvecklingsbolagen Bovieran samt Majornas Projektutveckling till 50 procent. Ägarandelen i kreditmarknadsbolaget Collector uppgår till 44 procent. Resultat från andelar i intressebolag uppgick för perioden till 60 Mkr (35). Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 71 Mkr (46). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 3 Mkr (2).

Finansnetto och realiserade värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –224 Mkr (–235) och realiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 373 Mkr (149). Periodens positiva värdeförändring beror på att räntenivån har ökat sedan årsskiftet. Värdeförändringen är inte kassaflödespåverkande.

Finansnettot motsvarar en upplåning till en genomsnittlig ränta om 3,2 procent (3,9) under perioden, inklusive effekt av upplupen ränta från räntederivat.

Skatt

Balder redovisade för perioden ingen aktuell skattekostnad (1) men en uppskjuten skattekostnad om 226 Mkr (162).

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

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 667 Mkr (366). Vid årsskiftet uppgick koncernens samlade underskott till 2 169 Mkr.

Andra kvartalet 2013

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2013 ökade med 26 procent och uppgick till 217 Mkr (172), vilket motsvarar 1,18 kr per aktie (0,92). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 34 Mkr (24). Hyresintäkterna uppgick till

454 Mkr (426) och fastighetskostnaderna till 132 Mkr (124), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 7 procent och gav ett driftsöverskott för andra kvartalet med 322 Mkr (302). Överskottsgraden uppgick till 71 procent (71).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 445 Mkr (135), motsvarande 2,60 kr per aktie (0,69). Resultatförändringen beror främst på ökade positiva värdeförändringar avseende fastigheter och derivat.

Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 166 Mkr (93), realiserade värdeförändringar avseende räntederivat med 184 Mkr (–83) samt resultat från andelar i intressebolag om 29 Mkr (17).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 291 Mkr (244). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med 1 043 Mkr (2 586).

Periodens förvärv av fastigheter 837 Mkr (2 628), investeringar i befintliga fastigheter 212 Mkr (133) och investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag, innehav utan bestämmande inflytande 74 Mkr (49) samt betald utdelning om 60 Mkr (45) har finansierats genom kassaflödet från den löpande

verksamheten 137 Mkr (226), genom försäljningar av fastigheter 78 Mkr (67) och finansiella placeringar 3 Mkr (139), en nyemission om 160 Mkr (265), utdelning från intressebolag 0 Mkr (18) samt en nettouplåning om 878 Mkr (2 148).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 71 Mkr (8). Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit uppgick den 30 juni till 549 Mkr (239).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 223 personer (208), varav 73 kvinnor (68). Balder är organiserat i fem regioner med totalt 13 områden. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick för perioden till 48 Mkr (49).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 325 Mkr (490). Utdelning från dotterbolag uppgick till – Mkr (333) och värdeförändringar avseende realiserade räntederivat uppgick till 321 Mkr (117).

Fastighetsinnehav

Balder ägde den 30 juni 431 fastigheter (441) med en uthyrningsbar yta om cirka 1 572 tkvm (1 520) till ett värde om 23 611 Mkr (20 481). Balders totala hyresvärde den 30 juni uppgick till 1 993 Mkr (1 827).

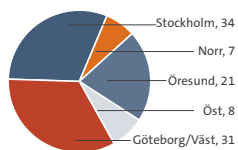
Balders kommersiella fastigheter är belägna såväl i centrum som i storstädernas närförorter och kranskommuner. Balders bostadsfastigheter är belägna på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2013-06-30 ¹⁾

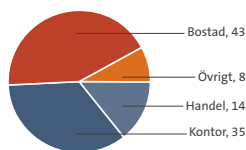
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	57	413 474	646	1 562	596	92	7 981	34
Göteborg/Väst	189	549 995	646	1 174	611	95	7 203	31
Öresund	48	259 421	377	1 454	350	93	4 942	21
Öst	57	195 703	179	912	169	95	1 947	8
Norr	80	153 754	146	947	140	96	1 538	7
Totalt	431	1 572 347	1 993	1 267	1 865	94	23 611	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	292	879 050	878	998	849	97	10 081	43
Kontor	68	420 975	723	1 717	665	92	8 337	35
Handel	34	155 122	234	1 511	219	94	3 217	14
Övrigt	37	117 200	158	1 346	131	83	1 977	8
Totalt	431	1 572 347	1 993	1 267	1 865	94	23 611	100

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

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Fastighetsbeståndets förändring

Balders fastighetsbestånds värde baseras på interna värderingar. Samtliga fastigheter har värderats med avkastningsmetoden, vilket innebär att varje fastighet värderas genom att diskontera det bedömda framtida kassaflödet. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling samt fastighetens position inom sitt marknadssegment. Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,9 procent exklusive projektfastigheter, vilket är oförändrat jämfört med ingången av året.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder externvärdera delar av beståndet löpande under året och vid varje årsskifte. Balder har per den 30 juni externvärderat hela fastighetsbeståndet. Den externa värderingen översteg Balders interna värdering med mindre än 1 procent. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Projektfastigheter

Balder har per den 30 juni tre fastigheter under byggnation. Den totala investeringen kommer att uppgå till 1 100 Mkr vid färdigställandet, varav cirka 735 Mkr återstår att investera.

I Nyköping byggs Rosvalla Arena, Brandholmen 1:72, med en uthyrningsbar yta om cirka 13 000 kvm. Fastigheten är

fullt uthyrd till Nyköpings kommun och tecknad på ett 25 årigt hyresavtal. Fastigheten kommer att färdigställas under kvartal 3, 2014.

I Stockholm byggs Skeppshandeln 1 med en uthyrningsbar yta om knappt 14 000 kvm samt 280 tillhörande parkeringsplatser. Fastigheten är till 95 procent uthyrd till bland annat ICA, Profil Hotels och Bengt Dahlgren AB. Fastigheten kommer att färdigställas under kvartal 3, 2014.

Balder har tecknat avtal om att förvärva en hotellfastighet i Lund under kvartal 1, 2014, då den bedöms vara färdigställd. Fastigheten, om 9 000 kvm, är fullt uthyrd och kommer att drivas under varumärket Park Inn by Radisson.

Orealiserade värdeförändringar

Det samlade redovisade värdet på Balders 431 fastigheter (441) uppgick den 30 juni till 23 611 Mkr (20 481). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 329 Mkr (245) och är hänförlig till förbättrat driftöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 1 049 Mkr (2 761) investerats varav 837 Mkr (2 628) avser förvärv och 212 Mkr (133) avser investeringar i befintliga fastigheter. Under perioden har fastigheter sålts för 78 Mkr (67).

Fastighetsportföljen har under året förändrats enligt tabellen nedan.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2013		2012	
	Mkr	Antal	Mkr	Antal
Fastighetsbestånd 1 januari	22 278	432	17 556	433
Investeringar i befintliga fastigheter	212		133	
Förvärv	837	4	2 628	12
Avyttringar	-70	-5	-66	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	329		245	
Valutförändring	26		-14	
Fastighetsbestånd 30 juni	23 611	431	20 481	441

Fastighetstransaktioner 2013

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Två	1	Mellomkvarn 1	Skövde	Handel	10 959
Två	1	Murmästaren 7	Stockholm	Kontor	3 089
Två	1	Skeppshandeln 1	Stockholm	Handel	13 766
Två	1	Lindholmen 39:2	Göteborg	Övrigt	13 299
Totalt	4				41 113
Avyttring					
Ett	1	Märsta 1:218	Sigtuna	Handel	2 372
Ett	1	Oden 19	Falköping	Bostad	317
Två	1	Kaktusen 29, 30, 33	Höganäs	Kontor	4 630
Två	1	Fredborg 1	Uddevalla	Handel	200
Två	1	Västbjörke 2:84, 85, 88	Trollhättan	Bostad	2 370
Två	—	Del av Holmsund 7:6	Gävle	Bostad	—
Två	—	Del av Tunadal 9	Köping	Bostad	—
Totalt	5				9 889

Intressebolag

Balder äger till 50 procent fastighetsförvaltande intressebolag och intressebolag som är projektutvecklare. Dessutom äger Balder 44 procent av kreditmarknadsbolaget Collector. Till de fastighetsförvaltande intressebolagen hör Centur, Akroterion samt Tulia. Bovieran samt Majornas Projektutveckling arbetar med projektutveckling.

För att tydliggöra Balders innehav i intressebolagen redovisas nedan Balders andel av fastighetsförvaltande intres-

sebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda enligt IFRS redovisningsprinciper.

Intressebolagen äger totalt 49 fastigheter (42). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till cirka 142 tkvm (125) med ett hyresvärde om 197 Mkr (157). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (97).

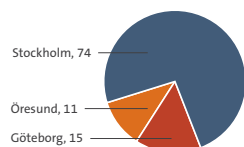
Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags fastighetsbestånd per 2013-06-30

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	32	87 980	146	1 660	134	92	1 741	74
Göteborg	10	30 076	29	953	28	99	361	15
Öresund	7	24 282	23	937	21	91	260	11
Totalt	49	142 337	197	1 387	183	93	2 363	100

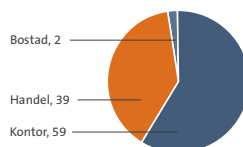
Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	3	3 095	4	1 191	4	98	52	2
Kontor	19	58 111	116	1 998	105	90	1 385	59
Handel	27	81 132	78	957	75	96	925	39
Totalt	49	142 337	197	1 387	183	93	2 363	100

Redovisat värde per region, %



Redovisat värde per fastighetskategori, %



Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar

Mkr	2013 30 juni	2012 30 juni
Tillgångar		
Fastigheter	2 363	2 046
Övriga tillgångar	21	11
Likvida medel	26	11
Summa tillgångar	2 410	2 068
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/ägarlån	815	658
Räntebärande skulder	1 459	1 297
Övriga skulder	136	112
Summa eget kapital och skulder	2 410	2 068

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.

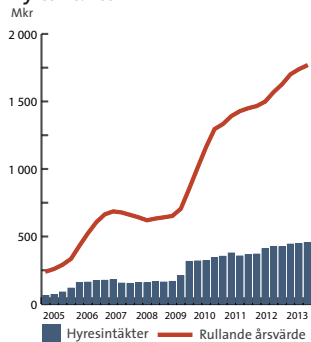
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 4,9 år (4,5). Balders 10 största kontrakt svarar för 9,1 procent (8,3) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,4 år (11,1). Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 1,6 procent (1,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 2,5 procent (2,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2013-06-30

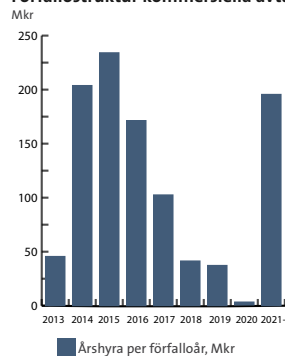
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2013	388	18	47	3
2014	638	29	203	11
2015	489	22	231	12
2016	417	19	174	9
2017–	273	12	389	21
Summa	2 205	100	1 044	56
Bostad ¹⁾	10 964		774	42
P-plats ¹⁾	3 370		11	1
Garage ¹⁾	3 166		35	2
Summa	19 705		1 865	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Hyresintäkter



Förfallostruktur kommersiella avtal



Balders 10 största kunder

per 2013-06-30

- ICA Sverige
- Järfälla Kommun
- Magnora
- Nokas Värdehantering
- Rasta Group
- SHG Rosen R Hotel
- Sirius International Försäkring
- Stureplansgruppen
- Västra Götalands Läns Landsting
- Winn Hotel Group

Finansiering

Eget kapital

Koncernens eget kapital uppgick den 30 juni till 9 242 Mkr (7 408) och soliditeten uppgick till 36,0 procent (33,9). Det egna kapitalet har under perioden ökat med periodens totalresultat om 854 Mkr (513), en nyemission av preferensaktier om 160 Mkr (265) och minskat med 60 Mkr (45) på grund av utdelning till preferensaktieägarna, vilket sker kvartalsvis.

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder avseende fastigheter uppgick per 30 juni till 13 867 Mkr (12 854) motsvarande en belåningsgrad om 58,7 procent (62,8). De räntebärande skulderna består av två obligationer om totalt 750 Mkr, ett certifikatprogram med ett rambelopp om 1 000 Mkr samt bilaterala banklån med nordiska banker. Balders certifikatprogram hade den 30 juni en utestående volym om 760 Mkr. Per den 30 juni uppgick den genomsnittliga räntebindingstiden till 4,2 år (3,0). Kreditbindingstiden uppgick till 6,0 år (6,6) och genomsnittlig ränta till 3,5 procent (3,8), inklusive effekt av upplupen ränta från de räntederivatinstrument vilka redovisas som räntebundet lån i tabellen.

För att uppnå önskat räntebindningsmål används räntederivatinstrument. Derivat redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen utan tillämpning av säkringsredovisning. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 373 Mkr (149). Undervärdet på derivat, 495 Mkr (648), kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Det här innebär att Balder har en reserv om 495 Mkr som i sin helhet kommer att återföras till eget kapital, justerat med uppskjuten skatt, i takt med att räntederivatet löper ut. Samtliga derivat är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

Likviditet

Koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkräkningskredit uppgick per bokslutstillfället till 549 Mkr (239).

Finansiella mål

Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av kreditgivares krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders finansiella mål är att soliditeten över tid inte skall understiga 30 procent och att räntetäckningsgraden inte bör understiga 1,5 gånger. Per den 30 juni var soliditeten 36,0 procent (33,9) och räntetäckningsgraden 2,7 ggr (2,2).

Finansiella mål

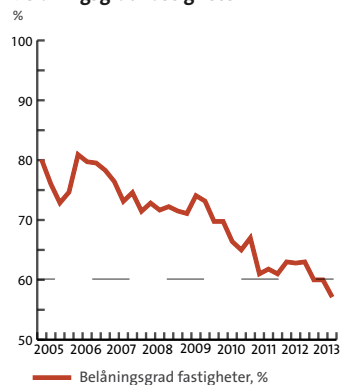
	Mål	Utfall
Soliditet, %	30,0	36,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,5	2,7
Avkastning eget kapital, % ¹⁾		14,4

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 1,35 procent per 2013-06-30.

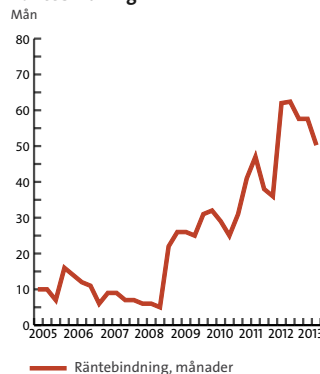
Räntefallostruktur per 2013-06-30

År	Räntebindning		
	Mkr	Ränta, %	Andel, %
Inom ett år	6 419	2,6	43,7
1–2 år	248	4,3	1,7
2–3 år	523	4,4	3,6
3–4 år	—	—	—
4–5 år	1 000	5,0	6,8
> 5 år	6 500	4,2	44,2
Summa	14 690	3,5	100,0

Belåningsgrad fastigheter



Räntebindning



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Närstående transaktioner

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2012 års årsredovisning, på sidorna 42–45.

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.

Balder tillämpar sedan årsskiftet den nya uppställningsformen av övrigt totalresultat enligt IAS 1 samt lämnar utökade upplysningar kring poster som värderas till verkligt värde i enlighet med IFRS 13.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2012.

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 26 augusti 2013

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot
och VD

Granskningsrapport

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av halvårsrapporten för Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905, per 30 juni 2013 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna halvårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna halvårsrapport 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 International Standards on Auditing (ISA) 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 halvårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen och för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 26 augusti 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Hysesintäkter	454	426	902	835	1 768	1 701
Fastighetskostnader	-132	-124	-309	-282	-564	-537
Driftöverskott	322	302	594	553	1 204	1 164
Värdförändringar fastigheter, realiserade	5	1	8	1	9	3
Värdförändringar fastigheter, orealiserade	161	92	329	245	893	809
Övriga intäkter/kostnader	—	-6	—	-11	-5	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-31	-30	-62	-62	-116	-115
Andel i resultat från intressebolag	29	17	60	35	131	105
Rörelseresultat	486	377	928	762	2 115	1 950
Finansnetto	-108	-123	-224	-235	-455	-466
Värdförändringar derivat, orealiserade	184	-83	373	149	153	-71
Resultat före skatt	562	170	1 077	677	1 813	1 412
Aktuell skatt	0	-1	0	-1	-10	-10
Uppskjuten skatt	-117	-34	-226	-162	-304	-240
Periodens/årets resultat	445	135	851	514	1 499	1 162
Övrigt totalresultat – poster som kommer att omföras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens	7	0	3	-1	-4	-7
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	0	—	0	—	0	—
Periodens/årets totalresultat	453	135	854	513	1 495	1 155
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	217	172	378	303	766	691
Förvaltningsresultat före skatt per stamaktie, kr	1,18	0,92	2,00	1,61	4,11	3,73
Resultat efter skatt per stamaktie, kr	2,60	0,69	4,96	2,94	8,71	6,69

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

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2013 30 juni	2012 30 juni	2012 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	23 611	20 481	22 278
Övriga materiella anläggningstillgångar	148	145	152
Andelar i intressebolag	887	685	760
Fordringar ¹⁾	823	461	537
Likvida medel och finansiella placeringar	199	59	116
Summa tillgångar	25 669	21 832	23 843
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 242	7 408	8 289
Uppskjuten skatteskuld	667	366	443
Räntebärande skulder ²⁾	14 690	12 936	13 789
Derivat	495	648	868
Övriga skulder	574	475	453
Summa eget kapital och skulder	25 669	21 832	23 843
1) Varav merparten avser fordringar på intressebolag.			
2) Varav räntebärande skulder avseende fastigheter	13 867	12 854	13 450

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec
Ingående eget kapital	8 289	6 675	6 675
Nyemission	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–60	–45	–95
Periodens/årets totalresultat	854	513	1 155
Utgående eget kapital	9 242	7 408	8 289

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012 jan–dec
Driftsöverskott	322	302	594	553	1 164
Övriga intäkter/kostnader	—	–6	—	–11	–16
Förvaltnings- och administrationskostnader	–31	–30	–62	–62	–115
Återläggning av avskrivningar	4	5	8	8	16
Justeringspost	–1	2	–2	2	0
Betalt finansnetto	–114	–129	–247	–246	–495
Betald skatt	0	–1	0	–1	–10
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	180	143	291	244	543
Förändring rörelsefordringar	–170	0	–276	7	–59
Förändring rörelseskulder	50	–42	121	–25	–47
Kassaflöde från den löpande verksamheten	60	101	137	226	438
Förvärv av fastigheter	–837	–442	–837	–2 628	–3 756
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–1	–5	–5	–5	–19
Förvärv av finansiella placeringar	—	–22	–2	–25	–60
Investering i befintliga fastigheter	–108	–73	–212	–133	–273
Försäljning av fastigheter	58	67	78	67	72
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	—	—	—	–4	–4
Försäljning av finansiella placeringar	1	1	3	139	154
Förvärv av aktier i intressebolag	0	—	–67	–15	–19
Utbetald utdelning från intressebolag	—	18	—	18	18
Kassaflöde från investeringsverksamheten	–887	–456	–1 043	–2 586	–3 888
Nyemission	160	—	160	265	554
Utbetald utdelning preferensaktier	–30	–25	–60	–45	–95
Upptagna lån	1 060	399	1 186	2 300	4 307
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	–268	–36	–308	–152	–1 276
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	921	338	977	2 368	3 490
Periodens/årets kassaflöde	94	–16	71	8	40
Likvida medel vid periodens/årets början	25	33	47	8	8
Likvida medel vid periodens/årets slut	118	16	118	16	47
Outnyttjad checkräkningskredit	350	180	350	180	354
Finansiella placeringar	81	43	81	43	69

Segmentsinformation

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Hyresintäkter						
Stockholm	144	117	288	235	545	493
Göteborg/Väst	146	143	291	284	575	568
Öresund	86	89	172	166	347	341
Öst	42	42	83	83	165	164
Norr	35	35	69	67	137	135
Totalt	454	426	902	835	1 769	1 701
Driftsöverskott						
Stockholm	108	84	200	160	384	344
Göteborg/Väst	104	105	193	190	394	391
Öresund	62	63	117	117	243	243
Öst	25	25	47	47	101	101
Norr	22	25	37	39	82	84
Totalt	322	302	594	553	1 204	1 164

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 594 Mkr (553) och resultat före skatt 1 077 Mkr (677) består av värdeförändringar fastigheter 337 Mkr (246), förvaltnings- och administrationskostnader –62 Mkr (–62), övriga intäkter/kostnader – Mkr (–11), andel i resultat från intressebolag 60 Mkr (35), finansnetto –224 Mkr (–235) samt värdeförändringar derivat 373 Mkr (149).

Fastigheternas redovisade värde har under perioden ökat med 476 Mkr i region Stockholm, 639 Mkr i region Göteborg/Väst, 17 Mkr i region Öresund, 149 Mkr i region Öst samt med 53 Mkr i region Norr.

Nyckeltal

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Aktierelaterade, stamaktier¹⁾						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Resultat efter skatt, kr	2,60	0,69	4,96	2,94	8,71	6,69
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	0,91	0,65	1,51	1,11	3,55	3,04
Förvaltningsresultat före skatt, kr	1,18	0,92	2,00	1,61	4,11	3,73
Driftsöverskott, kr	2,02	1,89	3,72	3,47	7,55	7,30
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537	159 537
Fastigheter redovisat värde, kr	148,00	128,38	148,00	128,38	148,00	139,64
Eget kapital, kr	47,11	38,50	47,11	38,50	47,11	42,15
Substansvärde (EPRA NAV), kr	54,40	44,85	54,40	44,85	54,40	50,37
Börskurs per bokslutsdagen, kr	48,50	31,30	48,50	31,30	48,50	37,30
1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.						
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 267	1 202	1 267	1 202	1 267	1 247
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 186	1 126	1 186	1 126	1 186	1 166
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	94
Överskottsgrad, %	71	71	66	66	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	15 017	13 472	15 017	13 472	15 017	14 439
Antal fastigheter	431	441	431	441	431	432
Uthyrningsbar yta, tkvm	1 572	1 520	1 572	1 520	1 572	1 543
Förvaltningsresultat före skatt, Mkr	217	172	378	303	766	691
Finansiella						
Avkastning eget kapital, stamaktie, %	12,7	7,1	14,4	10,4	20,3	17,0
Avkastning totalt kapital, %	6,5	5,3	7,6	7,0	9,5	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,3	2,7	2,2	2,7	2,4
Soliditet, %	36,0	33,9	36,0	33,9	36,0	34,8
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,6	1,7	1,6	1,7
Belåningsgrad, %	57,2	59,3	57,2	59,3	57,2	57,8
Belåningsgrad fastigheter, %	58,7	62,8	58,7	62,8	58,7	60,4

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2013 april–juni	2012 april–juni	2013 jan–juni	2012 jan–juni	2012/2013 juli–juni	2012 jan–dec
Nettoomsättning	23	25	48	49	95	96
Administrationskostnader	-27	-29	-56	-59	-112	-115
Rörelseresultat	-4	-4	-8	-10	-17	-19
Resultat från finansiella poster						
Finansnetto	58	384	104	432	235	563
Värdeförändringar derivat, orealiserade	161	-79	321	117	107	-97
Resultat före skatt	215	301	417	539	325	447
Uppskjuten skatt	-47	12	-92	-50	-102	-60
Periodens/årets resultat	168	312	325	490	222	387

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2013 30 juni	2012 30 juni	2012 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	28	27
Finansiella anläggningstillgångar	3 127	2 864	2 912
Fordringar på koncernbolag	10 490	9 296	10 571
Kortfristiga fordringar	33	23	25
Likvida medel och finansiella placeringar	167	46	74
Summa tillgångar	13 842	12 256	13 608
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	5 162	4 605	4 738
Räntebärande skulder	5 722	4 592	5 200
Skulder till koncernbolag	2 527	2 425	2 927
Derivat	378	484	698
Övriga skulder	53	151	46
Summa eget kapital och skulder	13 842	12 256	13 608

Aktien och ägarna

Balders aktier är noterade på Nasdaq OMX Stockholm, Mid Cap. Balder har två noterade aktieslag, dels en stamaktie av serie B och dels en preferensaktie som delar ut 5 kr per kvartal. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 9 879 Mkr (6 496). Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 38,8 procent av kapitalet och 51,9 procent av rösterna.

Stamaktier

Stamaktien hade vid periodens utgång 8 618 aktieägare (7 575). Antalet aktieägare har sedan årsskiftet ökat med drygt 14 procent. Under perioden omsattes 28,6 miljoner aktier (41,9), vilket motsvarar i genomsnitt 234 500 aktier per handelsdag (341 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 36 procent (53). Kursen på stamaktien var den 30 juni 48,50 kr (31,30) och motsvarar en uppgång med 30 procent sedan årsskiftet.

Preferensaktier

Preferensaktien hade vid periodens utgång 6 218 aktieägare (4 904). Under perioden omsattes cirka 1,5 miljoner aktier (1,7), vilket motsvarar i genomsnitt 12 310 aktier per handelsdag (13 800). Den årliga omsättningshastigheten uppgick till 49 procent (70). Den 30 juni var börskursen för preferensaktien 329,50 kronor (300,50).

Aktiekapital

Under perioden har 500 000 preferensaktier emitterats till 321,00 kr per aktie, vilket har tillfört bolaget 160 Mkr.

Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 168 896 852 kronor fördelat på 168 896 852 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 krona, varav 11 229 432 av serie A, 151 167 420 av serie B samt 6 500 000 preferens-

aktier. Av B-aktien är 2 859 600 återköpta vid periodens slut, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 166 037 252. Varje aktie av serie A berättigar till en röst, varje aktie av serie B och preferensaktien berättigar till en tiondels röst vardera.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 7 maj 2013 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2012 och beslutade om utdelning med 20 kr per preferensaktie samt att ingen utdelning skall lämnas till stamaktieägarna.

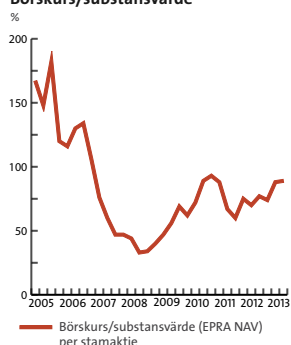
Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet samt omvalde enligt valberedningen förslag styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér samt Anders Wennergren. Till styrelseordförande utsågs Christina Rogestam.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers omvaldes som revisor med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2017.

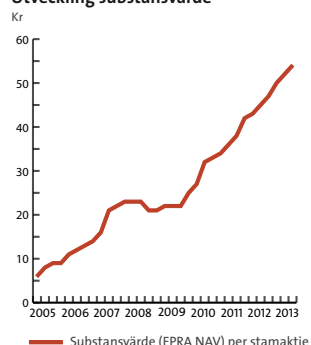
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om en nyemission av högst 5 000 000 preferensaktier och/eller aktier i serie B motsvarande högst tio procent av befintligt aktiekapital.

Stämman beslutade vidare att under tiden fram till nästa årsstämma, bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen, dels besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i bolaget samt att dels besluta om att överlåta bolagets innehav av egna aktier av serie B.

Börskurs/substansvärde



Utveckling substansvärde



Ägarförteckning per 2013-06-30

Ägare	A-stamaktier	B-stamaktier	Preferensaktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Selin, Erik med bolag	8 298 594	57 218 298	500	65 517 392	38,8	51,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	—	16 458 432	9,7	15,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	—	12 318 749	—	12 318 749	7,3	4,6
Swedbank Robur fonder	—	7 545 996	—	7 545 996	4,5	2,8
Handelsbanken fonder	—	5 544 620	—	5 544 620	3,3	2,1
Andra AP-fonden	—	4 373 521	—	4 373 521	2,6	1,6
Lannebo fonder	—	4 254 388	—	4 254 388	2,5	1,6
SEB Investment Management	—	3 056 851	—	3 056 851	1,8	1,1
JP Morgan Chase	—	2 455 892	—	2 455 892	1,5	0,9
Rahi, Sharam med bolag	—	1 516 300	20 000	1 536 300	0,9	0,6
Övriga	14 946	36 462 665	6 475 500	42 953 111	25,4	16,0
Totalt utestående aktier	11 229 432	148 307 820	6 500 000	166 037 252	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	—	2 859 600	—	2 859 600	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	11 229 432	151 167 420	6 500 000	168 896 852	100,0	100,0

Kalendarium preferensaktie

Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 oktober 2013
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 oktober 2013
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 oktober 2013
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 januari 2014
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 januari 2014
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 januari 2014
Sista dag för handel inkl rätt till utbetalning av utdelning	7 april 2014
Avstämningsdag för utbetalning av utdelning	10 april 2014
Förväntad dag för utbetalning från Euroclear	15 april 2014

Definitioner

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, stamaktie, %

Resultat efter skatt reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt eget kapital efter avräkning av preferenskapitalet. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder vid periodens utgång i förhållande till totala tillgångar vid periodens utgång.

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 och övriga intäkter/kostnader. Återläggning sker även av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag.

Riskfri 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 innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per stamaktie, kr

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

Eget kapital per preferensaktie, kr

Eget kapital per preferensaktie motsvarar preferensaktiens genomsnittliga emissionskurs om 265,46 kr per aktie.

Förvaltningsresultat per stamaktie, kr

Förvaltningsresultatet reducerat med preferensaktieutdelning för perioden i förhållande till genomsnittligt antal utestående stamaktier.

Genomsnittligt antal aktier

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

Preferenskapital, kr

Preferenskapital uppgår till genomsnittlig emissionskurs om 265,46 kr per preferensaktie.

Substansvärde per stamaktie (EPRA NAV), kr

Eget kapital per stamaktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per stamaktie, kr

Resultat hänförligt till genomsnittligt antal stamaktier efter att hänsyn tagits till preferensaktieutdelning för perioden.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %

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

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Hyresvärde, Mkr

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.



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 11.00 den 26 augusti 2013.

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–september 2013 7 november 2013
Bokslutskommuniké 2013 19 februari 2014

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 0500-43 64 44 · 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

Öresund Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel 042-569 40 · Fax 042-569 41
Gustav Adolfs Torg 8 · 252 25 Helsingborg · Tel 042-17 21 30 · Fax 042-14 04 34
Stora Nygatan 29 · 211 37 Malmö · Tel 040-600 96 50 · Fax 040-600 96 64

Öst Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel 011-15 88 90 · Fax 011-12 53 05
Storgatan 51 · 573 32 Tranås · Tel 0140-654 80 · Fax 0140-530 35

Norr Tunadalsgatan 6 · 731 31 Köping · Tel 0221-377 80 · Fax 0221-132 60
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
Tallvägen 8 · 854 66 Sundsvall · Tel 060-55 47 10 · Fax 060-55 43 38

Uthyrning Tel 020-151 151

Kundservice Tel 0774-49 49 49

Skattefrågor i Sverige

Följande avsnitt är en sammanfattning av vissa svenska skattekonsekvenser som kan aktualiseras av Erbjudandet. 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 Erbjudandet, 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 Erbjudandet, om inte annat framgår av sammanhanget.

Fysiska personer

Kapitalinkomster, såsom utdelning och kapitalvinst 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 preferensaktierna inte 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 skall 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 investerings-

fonder 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 skall 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 skall 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 kapitalvinst och utdelning, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. För beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust, se 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

1) Mot bakgrund av EUF-fördragets bestämmelser om fria kapitalrörelser kan det ifrågasättas om inte detsamma bör gälla även för investeringsfonder med utländska fordringsrätter.

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 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 jämförlig 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 22 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.

Kupongskatt utgår inte för utdelning till vissa fondföretag som hör hemma i en stat inom EES eller i en stat med vilken Sverige har ingått ett skatteavtal som innehåller en artikel om informationsutbyte eller ett avtal om informationsutbyte i skatteärenden.

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

Handelsbanken Capital Markets

Blasieholmstorg 11–12
106 70 Stockholm

PwC

Lilla Bommen 2
405 32 Göteborg

Setterwalls Advokatbyrå AB

Arsenalsgatan 6
Box 1050
101 39 Stockholm

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm
Besöksadress: 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