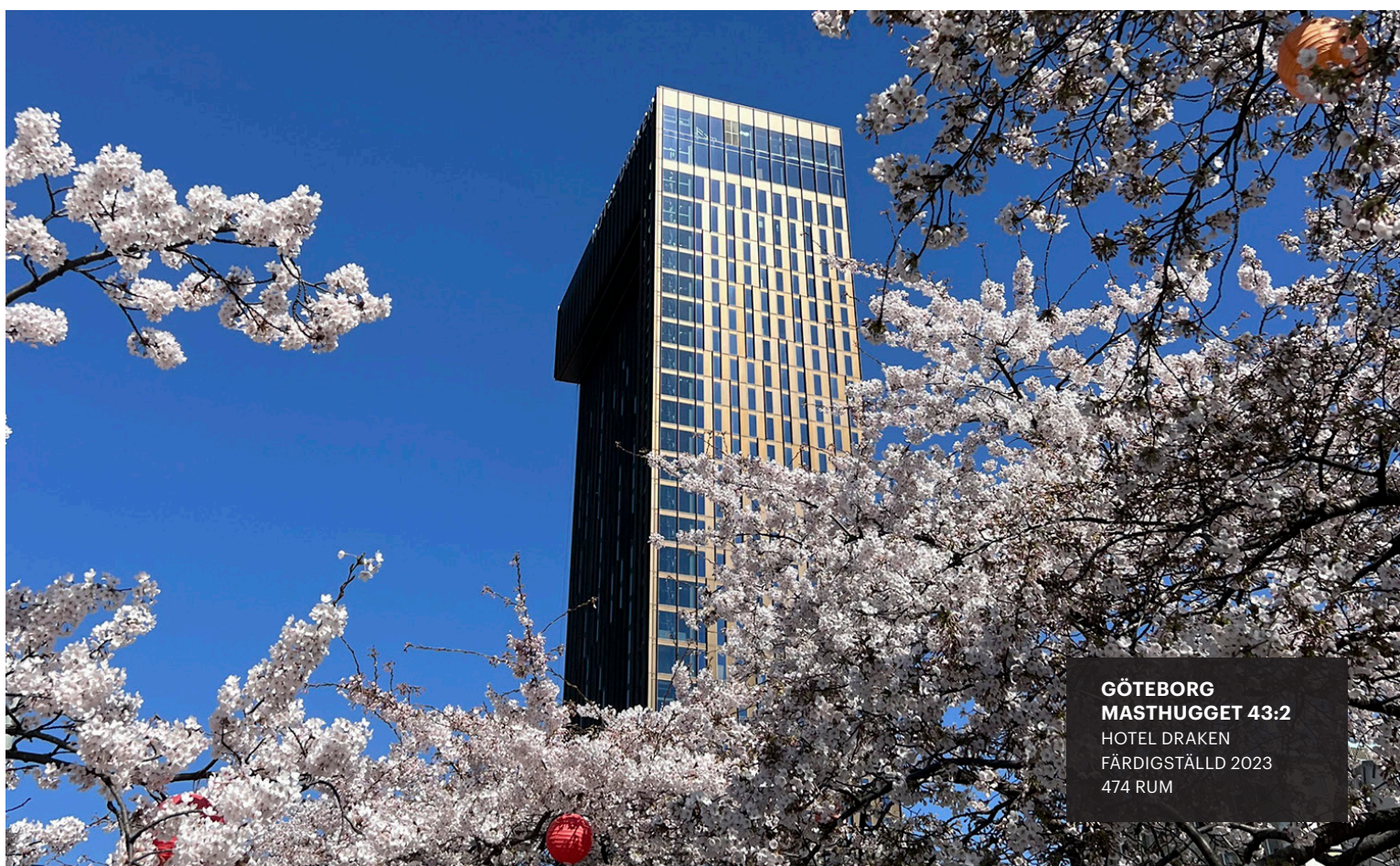


FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2023



GÖTEBORG
MASTHUGGET 43:2
 HOTEL DRAKEN
 FÄRDIGSTÄLLD 2023
 474 RUM

FASTIGHETS AB BALDER är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av bostäder och lokaler. Balders fastighetsbestånd hade den 30 juni 2023 ett värde om 222,2 Mdkr (206,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 099 Mkr (2 883), vilket motsvarar en ökning per aktie med 4% till 2,69 kr (2,58).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,12 kr per aktie (91,97).
- Hyresintäkterna uppgick till 5 838 Mkr (5 057).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -918 Mkr (8 717) motsvarande -0,80 kr per aktie (7,79).

STOCKHOLM
VATTENKRAFTEN 1
INDUSTRI/LOGISTIK
NYINVIKD 2023
17 000 KVM



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	18
VD har ordet	4	Totalresultat	19
Prognos och aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	20
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	21
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	22
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	23
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	24
Projekttabeller	11-12	Aktien och ägarna	25
Kunder	13	Härledning av nyckeltal	26-29
Finansiering	14-15	Definitioner	30
Hållbarhet	16	Kontaktuppgifter, kalendarium	31
Intressebolag	17		

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

APRIL-JUNI 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 2 943 Mkr (2 550), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 91 Mkr (48).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 201 Mkr (1 912), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 65 Mkr (37).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 3% till 1 550 Mkr (1 501), vilket motsvarar 1,34 kr per aktie (1,34).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -2 644 Mkr (2 243). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (4,4), vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med första kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 279 Mkr (513).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 292 Mkr (3 625).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -867 Mkr (3 456) vilket motsvarar -0,75 kr per aktie (3,09).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,12 kr per aktie (91,97).

JANUARI-JUNI 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 5 838 Mkr (5 057), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 181 Mkr (97).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 4 299 Mkr (3 717), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 125 Mkr (73).
- Överskottsgraden uppgick till 74% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 7% till 3 099 Mkr (2 883), vilket motsvarar en ökning per aktie med 4% till 2,69 kr (2,58).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -4 246 Mkr (5 587). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 104 Mkr (1 200).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 420 Mkr (9 500).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -918 Mkr (8 717) vilket motsvarar -0,80 kr per aktie (7,79).
- Två exploateringsfastigheter (2) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 222 Mkr (24) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- Under perioden genomfördes en placering av 5-åriga konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor, till en ränta på 3,5%.

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet¹⁾, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för januari-december 2022.

	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	5 838	5 057	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	3 099	2 883	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-4 220	5 623	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	104	1 200	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	-918	8 717	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	218 397	203 374	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 772	3 152	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-
Data per aktie								
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,80	7,79	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,69	2,58	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46
Utstående antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	77,23	77,49	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,12	91,97	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	39,36	49,01	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Första halvåret 2023, stabilt trots allt

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4% per aktie till 2,69 kr. För andra kvartalet var förvaltningsresultatet oförändrat 1,34 kr per aktie jämfört med föregående år.

Att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie är vårt enskilt viktigaste mål ur ekonomisk synvinkel. Jämfört med samma period förra året har substansvärdet per aktie och aktuell intjäning per aktie minskat med 1% respektive 4%. Totalresultatet första halvåret blev svagt negativt på grund av lägre fastighetsvärde till följd av stigande avkastningskrav.

Investeringar och försäljningar

I likhet med marknaden i övrigt har vår aktivitet när det gäller köp och försäljningar varit på en låg nivå. Vi fokuserar på att färdigställa befintliga projekt och är fortsatt generellt avvaktande när det gäller nya byggstarter. Över tid tror jag dock att det fortsatt kommer finnas möjlighet att generera bra avkastning från vår projekt- och byggrättsportfölj.

Intressebolagen

Som grupp visar våra intressebolag på samma utveckling som Balder i övrigt det vill säga stabilt förvaltningsresultat med något sjunkande fastighetsvärden på grund av höjda avkastningskrav.

Balder 18

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i sin nuvarande form i 18 år. Substansvärdet respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit, enligt nedan tabell, per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	1,10	1,18
2006	1,85	2,22
2007	2,74	2,92
2008	3,91	1,86
2009	3,73	1,50
2010	4,43	2,75
2011	6,01	5,28
2012	7,48	5,22
2013	9,07	8,08
2014	11,80	15,08
2015	17,69	21,32
2016	28,23	35,48
2017	35,93	34,00
2018	41,09	38,97
2019	49,55	51,83
2020	59,16	59,18
2021	69,69	89,50
2022	91,97	49,01
2023	91,12	39,36

Genomsnittlig ökning per år: Substansvärde: 28% Aktiekurs: 22%

Finansiering

Vi har som alltid stort fokus på finansiering och värt att notera är till exempel:

- Andel finansiering via obligationsmarknaden har minskat från 64% under Q1 2022 till 49% per Q2 2023.
- Under Q2 uppgår återköpta obligationer och betalda obligationer vid förfall till ca 10 miljarder.
- Minskad nettoskuld i konstant valuta.

Uthållighet

Jag tycker uthållighet är en mycket viktig faktor när det gäller bolagsbyggande och investeringar i största allmänhet. Just nu känns det extra tydligt att det för vår del är uthållighet som gäller.

Jag och alla medansvariga fortsätter gmeta på som vanligt och över tid kommer resultaten. Nu är läget och kortsiktiga ekonomiska förutsättningar dimmiga men långsiktigt ser framtiden ljus ut och vi är på rätt ställe.

Erik Selin

Verkställande direktör



PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet¹⁾, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för januari–december 2022.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska 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 detta 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 skattesatsen.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2023 30 juni	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec
Hysesintäkter	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545
Fastighetskostnader	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225
Driftsöverskott	9 075	8 850	8 865	8 185	7 880	7 690	7 340	6 920	6 880	6 295	6 320
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770	-720	-675
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110
Rörelseresultat	9 825	9 650	9 680	8 985	8 670	8 470	8 160	7 640	7 480	6 915	6 755
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-410	-410	-560	-550	-580	-630	-630	-610	-605	-625	-630
Förvaltningsresultat¹⁾	5 815	5 940	6 220	5 885	5 870	5 820	5 780	5 430	5 275	4 710	4 675
Skatt ²⁾	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970
Resultat efter skatt	4 615	4 710	4 915	4 645	4 620	4 580	4 550	4 300	4 190	3 735	3 705
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,04	5,15	5,39	5,26	5,25	5,20	5,17	4,85	4,71	4,21	4,18

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Avser huvudsakligen uppskjuten skatt, vilket inte är kassaflödespåverkande.

I aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2023 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,79

DKK: 1,58

NOK: 1,01

GBP: 13,72

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 302 Mkr (3 167), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 38 Mkr (46). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 099 Mkr (2 883), vilket motsvarar en ökning per aktie med 4% till 2,69 kr (2,58). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 929 Mkr (903).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 420 Mkr (9 500). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -918 Mkr (8 717), motsvarande -0,80 kr per aktie (7,79). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -4 246 Mkr (5 587), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 27 Mkr (36), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 222 Mkr (24), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 104 Mkr (1 200) samt resultat från andelar i intressebolag om -216 Mkr (1 980).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 15% till 5 838 Mkr (5 057), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 181 Mkr (97). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 12 556 Mkr (10 790). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 094 kr/kvm (1 896) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 5,4% (2,9) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 556 Mkr (440).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 539 Mkr (-1 340) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -56 Mkr (-24).

Driftsöverskottet har ökat med 16% till 4 299 Mkr (3 717), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (74). Överskottsgraden har under perioden påverkats av ökade kostnader för el och uppvärmning.

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

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -540 Mkr (-514), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -25 Mkr (-11).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2022 års årsredovisning.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till -216 Mkr (1 980) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 929 Mkr (903).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -1 074 Mkr (1 750). Periodens skattekostnad uppgick till -72 Mkr (-672).



GÖTEBORG
BERGSJÖN 8:2, 9:12, 9:13
BOSTÄDER
FÄRDIGSTÄLLDA 2023
175 LGH

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -1 383 Mkr (-918), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -62 Mkr (-16).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 104 Mkr (1 200). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per 30 juni 2,5% (1,7).

Oron på de finansiella marknaderna sedan första kvartalet förra året när Ryssland gick in i Ukraina har medfört en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Förflyttningen har förändrat finansieringsstrukturen från 64% obligationsfinansiering per den 31 mars 2022 till 49% per den 30 juni 2023.

Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 Mdkr (23), motsvarande 114% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 65% inom 24 månader.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till -4 246 Mkr (5 587). Realiserade värdeförändringar uppgick till 27 Mkr (36). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,8% (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under perioden till -14 Mkr (-10).

Två projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 222 Mkr (24) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Bovieran Helsingø ApS i Danmark och Brf Glasbruket i Majorna i Sverige.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till 317 Mkr (-1 590), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 19 Mkr (-35). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -108 Mkr (-384). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -89 Mkr (-251).

Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 425 Mkr (-1 206).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende i huvudsak fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 571 Mkr (17 220).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 915 Mkr (1 967). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -4 583 Mkr (-6 758). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 910 Mkr (7 723).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -593 Mkr (2 473). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 91 Mkr (22).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 827 Mkr (15 479) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 7 289 Mkr (7 924). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 20 116 Mkr (23 402).

Andra kvartalet 2023

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2023 uppgick till 1 655 Mkr (1 645). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2023 ökade med 3% och uppgick till 1 550 Mkr (1 501) vilket motsvarar 1,34 kr per aktie (1,34). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 460 Mkr (475). Hyresintäkterna uppgick till 2 943 Mkr (2 550) och fastighetskostnaderna till -742 Mkr (-638), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 15% till 2 201 Mkr (1 912), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 65 Mkr (37). Överskottsgraden uppgick till 75% (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 292 Mkr (3 625). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -867 Mkr (3 456) motsvarande -0,75 kr per aktie (3,09). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -2 644 Mkr (2 243), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -1 Mkr (15), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med -7 Mkr (25), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 279 Mkr (513) samt resultat från andelar i intressebolag om -276 Mkr (151). Koncernens totala skatt uppgick till 163 Mkr (-494). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -42 Mkr (-308). Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 205 Mkr (-186). Den uppskjutna skatten har påverkats av negativa valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

Personal och organisation

Antalet medansvariga per den 30 juni uppgick till 1 148 personer (1 139), varav 482 kvinnor (479). Balder är organiserat i sju regioner. 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 under perioden till 268 Mkr (245).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 100 Mkr (9 308). Övrigt finansnetto uppgick till -440 Mkr (-1 356) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 484 Mkr (-1 503), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 155 Mkr (1 050).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av bolagets euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 30 juni 1 869 förvaltningsfastigheter (1 771) med en uthyrningsbar yta om 5 986 tkvm (5 669) till ett värde om 218 397 Mkr (203 374). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 12 533 Mkr (10 747).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 772 Mkr (3 152). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 222 169 Mkr (206 525).

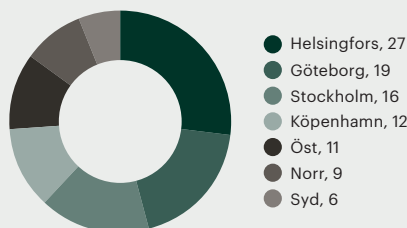
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-06-30¹⁾

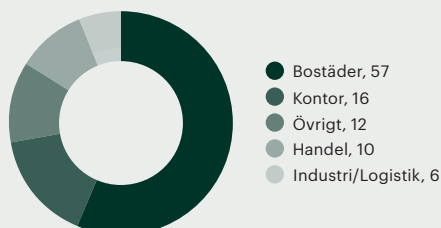
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	758	1 307 043	3 514	2 688	3 349	95	56 208	25
Stockholm	92	822 499	1 861	2 263	1 741	94	34 074	15
Göteborg	200	1 190 196	2 133	1 792	2 044	96	39 204	18
Köpenhamn	27	387 147	1 203	3 106	1 177	98	26 125	12
Syd	90	475 496	851	1 790	815	96	13 542	6
Öst	446	899 377	1 669	1 856	1 613	97	23 329	11
Norr	256	904 513	1 303	1 441	1 238	95	19 205	9
Totalt exklusive projekt	1 869	5 986 270	12 533	2 094	11 977	96	211 685	95
Projekt för egen förvaltning			23		23		6 712	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 869	5 986 270	12 556	2 094	12 000	96	218 397	98
Exploateringsfastigheter							3 772	2
Totalt fastighetsbestånd	1 869	5 986 270	12 556	2 094	12 000	96	222 169	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 370	2 976 651	6 765	2 273	6 486	96	117 401	53
Kontor	105	692 072	1 855	2 680	1 704	92	34 569	16
Handel	144	1 008 095	1 639	1 626	1 591	97	21 552	10
Industri/Logistik	167	695 661	943	1 356	884	94	13 055	6
Övrigt	83	613 791	1 331	2 168	1 313	99	25 110	11
Totalt exklusive projekt	1 869	5 986 270	12 533	2 094	11 977	96	211 685	95
Projekt för egen förvaltning			23		23		6 712	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 869	5 986 270	12 556	2 094	12 000	96	218 397	98
Exploateringsfastigheter							3 772	2
Totalt fastighetsbestånd	1 869	5 986 270	12 556	2 094	12 000	96	222 169	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- samt blandfastigheter.

REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk.

Balder har ökat avkastningskravet i värderingarna av förvaltningsfastigheterna i perioden med 0,2 procentenheter jämfört med årsskiftet. Det höjda bedömda avkastningskravet förklaras av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,8% (4,4) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,3% och för kommersiella fastigheter till 5,3%. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 juni till 218 397 Mkr (203 374). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -4 246 Mkr (5 587).

Periodens värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 3 935 Mkr (7 386) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 419 Mkr (3 279) avser förvärv och 3 516 Mkr (4 107) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 669 Mkr (2 654). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 27 Mkr (36).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2023		2022	
	Mkr	Antal ²⁾	Mkr	Antal ²⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	213 932	1 841	189 138	1 678
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	3 516		4 107	
Förvärv	419	2	3 279	17
Avyttringar	-642	-12	-2 619	-65
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-4 246		5 587	
Valutaförändring	5 418		3 881	
Omklassificering	-	38	-	141
Förvaltningsfastigheter 30 juni	218 397	1 869	203 374	1 771
Exploateringsfastigheter 1 januari	3 421		2 697	
Upparbetade projektkostnader	1 006		704	
Försäljning	-655		-249	
Exploateringsfastigheter 30 juni	3 772		3 152	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	222 169		206 525	

1) Uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används samt värderingens kvalitet och trovärdighet.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs både nyproduktions- och ombyggnadsprojekt av bostäder och lokaler. Investeringar görs framför allt i områden där bolaget redan verkar med tyngdpunkt på storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn. Byggrättsportföljen omfattar huvudsakligen byggrätter för produktion av såväl hyres- som bostadsrätter men också kommersiella fastigheter.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 5,3 Mdkr (11,8), varav 3,6 Mdkr (8,0) är nedlagt och 1,7 Mdkr (3,8) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 2 300 lägenheter (4 750) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

Exploateringsfastigheter för avyttring

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehas för förädling med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställs, sålts och lämnats över till köparen.

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 4,9 Mdkr (4,1), varav 2,8 Mdkr (1,9) är nedlagt och 2,1 Mdkr (2,2) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

I andra kvartalet redovisas inget försäljningsresultat från exploateringsprojekt.

Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -669 Mkr (-259) och resultatet från försäljningarna uppgick till 236 Mkr (34), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -14 Mkr (-10) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



GÖTEBORG
BOHUSGATAN
BRF-PROJEKT
BYGGSTART 2023
326 LGH

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig- ställande
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	277	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	106	Q3 2023
Finland	Öst	Jyväskylä Tulisydän	Bostad	2 922	93	134	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 360	91	104	Q3 2023
Finland	Öst	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 709	119	171	Q3 2023
Finland	Öst	Tampereen Auvo	Bostad	1 922	44	84	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	133	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Lumihuippu	Bostad	1 686	59	69	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	55	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	170	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 791	100	217	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	145	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinankulma	Bostad	1 147	25	60	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	81	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Tervapääsky	Bostad	2 470	68	115	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinapuisto	Bostad	1 147	25	52	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	226	Q1 2024
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	104	Q1 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	126	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Kommersiellt	10 859	-	230	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 276	-	193	Q3 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	1 029	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 122	136	389	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 10	Bostad	4 443	121	282	Q4 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	136	202	Q4 2024
Finland	Öst	Turun Huoleton	Bostad	4 100	132	216	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Rento	Bostad	2 965	94	159	Q3 2025
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 608	-	171	Q3 2025
Summa				113 870	2 323	5 300	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	400	Q3 2023
Sverige	Syd	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	170	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	569	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	550	Q4 2023
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	19 974	392	900	Q2 2024
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 394	138	702	Q2 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 277	65	319	Q4 2025
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Rubinen	Bostad	6 153	93	422	Q1 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Safiren	Bostad	5 570	99	395	Q3 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Spinellen	Bostad	7 133	134	479	Q2 2027
Summa				77 357	1 279	4 905	
Totalt under byggnation				191 227	3 602	10 206	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2025 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	860 262	6 858
Sverige	Stockholm	593 613	5 404
Finland	Helsingfors	280 987	5 187
Finland	Öst	31 160	665
Norge	Oslo	7 000	100
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Summa		1 813 046	18 439

¹⁾ BTA = Bruttoarea

Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.

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 avseende såväl fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

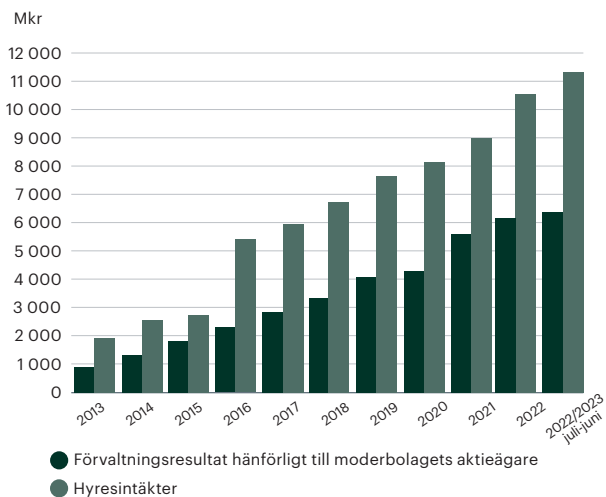
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,4 år (6,2). Balders tio största kontrakt svarar för 3,5% (3,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,0 år (10,2).

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2023-06-30

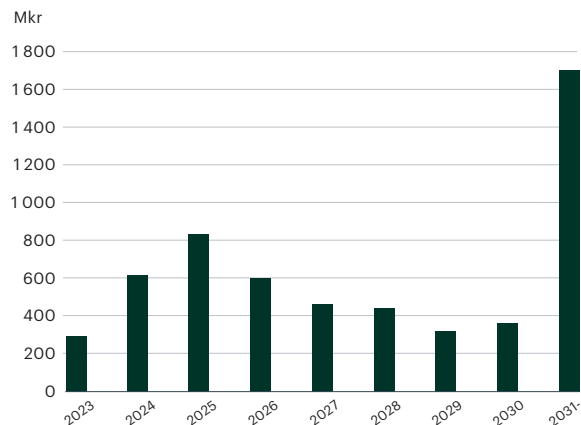
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2023	1 060	22	290	2
2024	1 295	27	613	5
2025	865	18	829	7
2026	637	13	595	5
2027–	926	19	3 267	27
Summa	4 783	100	5 594	47
Bostad ¹⁾	46 404		6 276	52
P-plats ¹⁾	11 333		48	0
Garage ¹⁾	6 262		83	1
Summa	68 782		12 000	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



FINANSIERING

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisiker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Balders finansieringskällor består av obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga. Under 2023 har Balder återköpt obligationer om totalt 5,5 Mdkr. I andra kvartalet har återköp genomförts om 2,9 Mdkr av

obligationer med förfall 2024-2028. Dessutom har två EUR-obligationer om totalt 578 MEUR återbetalats vid förfall och det finns inga återstående obligationsförfall under innevarande år.

Under andra kvartalet har räntebärande skulder ökat med cirka 5Mdkr till följd av den kronförsvagning som skett och att Balder har skuld i utländsk valuta. Detta innebär att trots att lånevolymen i SEK är i stort sett identisk har den minskat i konstant valuta. Oron på de finansiella marknaderna sedan första kvartalet förra året när Ryssland gick in i Ukraina har medfört en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Förflyttningen har förändrat finansieringsstrukturen från 64% obligationsfinansiering per den 31 mars 2022 till 49% per den 30 juni 2023.

Per kvartalsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 Mdkr (23), motsvarande 114% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 65% inom 24 månader. Balders räntebindningstid uppgick per den 30 juni till 3,3 år och kreditbindningen till 5,6 år. Per den 30 juni var cirka 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Balder har åtaganden mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant, samtliga var uppfyllda per kvartalsskiftet.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	136 431	120 942	130 310
Hybridkapital, Mkr	5 237	9 078	4 942
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 116	23 402	25 771
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,6	5,9	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,6	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	49,1	46,5	47,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	3,6	4,7	4,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	20,8	15,7	17,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	13,8	13,4
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook

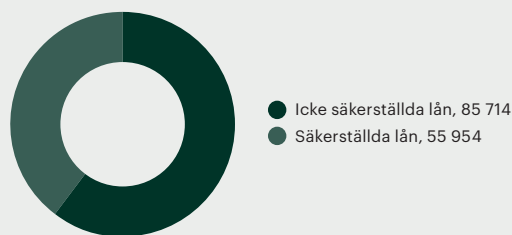
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant.

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	38,9
Belåningsgrad, %	högst	49,1
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	3,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	13,0

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2023-06-30

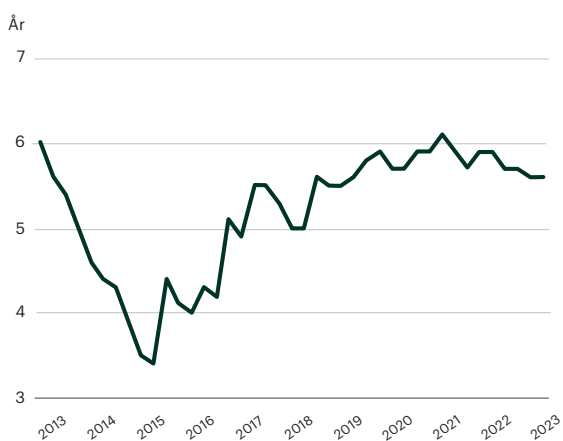
År	Mkr	Andel, %
2023	6 544	5
2024	11 050	8
2025	20 037	14
2026	26 120	18
2027	16 745	12
2028	15 423	11
2029	8 310	6
2030	9 001	6
2031	7 378	5
2032	396	0
2033-	20 663	15
Summa	141 668	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2023-06-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2023	40 476	3,5*	29
2024	7 060	2,3	5
2025	10 303	2,1	7
2026	15 091	2,5	11
2027	14 642	1,6	10
2028	14 134	3,4	10
2029	16 051	1,4	11
2030	8 773	1,9	6
2031	8 954	1,7	6
2032	2 805	2,5	2
2033-	3 381	1,5	2
Summa	141 668	2,5	100

*) I sniträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

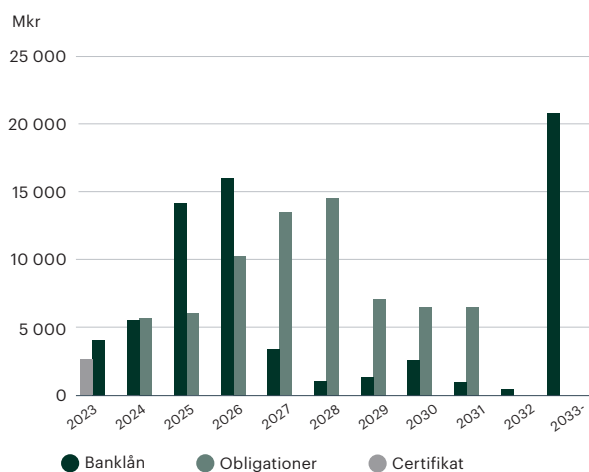
GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



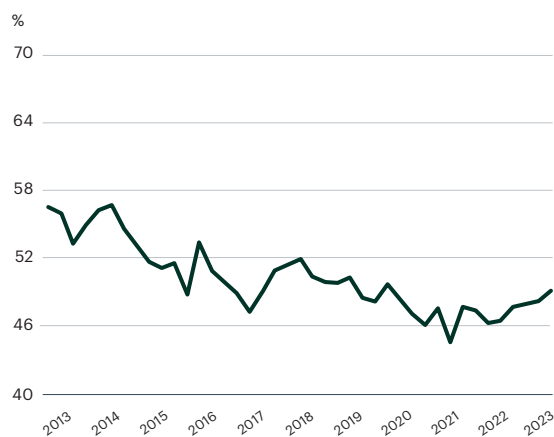
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER



BELÅNINGSGRAD



HÅLLBARHET

Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Det innefattar att både minimera verksamhetens miljöpåverkan och att maximera den positiva påverkan på samhället, både lokalt och globalt.

Balder har undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Balder arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till verksamheten har även underliggande delmål identifierats inom de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



Klimatmål

Balder har satt klimatmål i linje med Parisavtalet och ska mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, samt även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Bolaget har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045. Målen har skickats in för godkännande till Science Based Targets Initiative. Under 2023 kommer en färdplan tas fram för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



FASTIGHETER

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad



OMRÅDEN

- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarsfulla och fossilfria transporter



SAMARBETEN

- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan



MEDARBETARE

- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet



FINANSER

- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

MÅL

- Energieffektivisering 2% per kvm och år
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år
- 55% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering
- Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd
- Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar
- Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna
- Inga incidenter av korruption
- Inga incidenter av diskriminering
- Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden
- Verka för miljövänliga resor
- Öka andelen grön finansiering

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector. För vidare information om Balders intressebolag, se sida 39-41 och 74-76 i Balders årsredovisning 2022.

Balder har under perioden investerat 196 Mkr i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Tulia AB 50% (50), Fastighets AB Centur 50% (50), Trenum AB 50% (50), Anthon Eiendom AS 60% (60), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA knappt 40% (40), Brinova Fastigheter AB 19% (19) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 20% (20).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-06-30¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	127	176 567	368	2 084	349	95	6 929	13
Göteborg	106	253 108	333	1 317	321	96	4 787	9
Syd	165	158 654	254	1 598	246	97	3 953	8
Öst	70	118 436	170	1 439	166	98	2 517	5
Norr	45	186 861	379	2 030	359	95	6 811	13
Oslo	74	443 121	1 210	2 730	1 149	95	24 784	47
Totalt exklusive projekt	587	1 336 747	2 715	2 031	2 591	95	49 781	95
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 877	5
Totalt fastighetsbestånd	587	1 336 747	2 715	2 031	2 591	95	52 658	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	141	195 477	378	1 933	365	97	7 812	15
Kontor	150	696 424	1 724	2 475	1 635	95	33 306	63
Handel	64	143 838	205	1 429	199	97	2 737	5
Övrigt	232	301 008	408	1 355	392	96	5 927	11
Totalt exklusive projekt	587	1 336 747	2 715	2 031	2 591	95	49 781	95
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 877	5
Totalt fastighetsbestånd	587	1 336 747	2 715	2 031	2 591	95	52 658	100

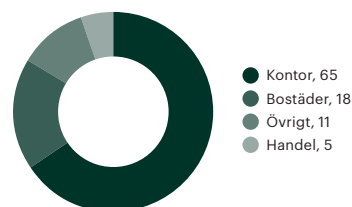
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

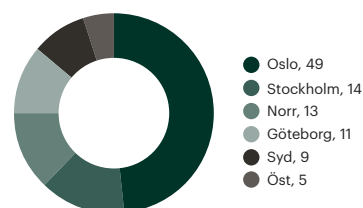
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	52 658	54 982	55 758
Övriga tillgångar	2 792	2 157	2 441
Likvida medel	500	887	523
Summa tillgångar	55 951	58 026	58 723
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	23 494	25 284	24 241
Uppskjuten skatteskuld	4 533	5 041	5 087
Räntebärande skulder	26 458	26 374	27 799
Övriga skulder	1 466	1 327	1 596
Summa eget kapital och skulder	55 951	58 026	58 723

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Händelser efter periodens utgång

Det finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närståendetransaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 48 Mkr (42) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 19 Mkr (74). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2022 års årsredovisning, på sida 47–50. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper

Balders koncernredovisning är upprättad utifrån 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. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 2022.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2023 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Redovisning av konvertibel

Konvertibla skuldebrev utgivna i euro är uppdelade i två komponenter, en skulddel och en optionsdel. Skulddelen värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Optionsdelen redovisas som en skuld och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Transaktionskostnaderna periodiseras över löptiden och ingår i värdeförändringen i resultaträkningen. Enligt IFRS ska resultat per aktie efter utspädning beräknas med antagande om att konvertering kommer att ske oaktat aktuell aktiekurs det vill säga att beräkning sker med full utspädning dag ett.

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

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 18 juli 2023

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 943	2 550	5 838	5 057	11 302	10 521
Fastighetskostnader	-742	-638	-1 539	-1 340	-2 924	-2 725
Driftsöverskott	2 201	1 912	4 299	3 717	8 379	7 796
Förvaltnings- och administrationskostnader	-276	-262	-540	-514	-1 045	-1 019
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-276	151	-216	1 980	-1 195	1 002
- varav förvaltningsresultat	460	475	929	903	1 955	1 929
- varav värdeförändringar	-814	-169	-1 074	1 750	-3 256	-433
- varav skatt	77	-155	-72	-672	106	-495
Övriga intäkter/kostnader	2	11	-4	-22	1	-17
Finansnetto	-732	-491	-1 383	-918	-2 495	-2 031
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-21	-19	-40	-37	-79	-76
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	919	1 322	2 156	4 244	3 644	5 732
- varav Förvaltningsresultat	1 655	1 645	3 302	3 167	6 794	6 659
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1	15	27	36	103	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-2 644	2 243	-4 246	5 587	-4 415	5 419
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	3	233	890	283	1 744	1 136
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-11	-208	-669	-259	-1 436	-1 027
Värdeförändringar derivat	279	513	104	1 200	521	1 617
Värdeförändringar totalt	-2 374	2 796	-3 894	6 846	-3 483	7 257
Resultat före skatt	-1 454	4 118	-1 737	11 090	161	12 988
Inkomstskatt	163	-494	317	-1 590	-91	-1 999
Periodens/årets resultat	-1 292	3 625	-1 420	9 500	70	10 989
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-867	3 456	-918	8 717	540	10 175
Innehav utan bestämmande inflytande	-424	169	-501	783	-470	814
	-1 292	3 625	-1 420	9 500	70	10 989
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	980	397	1 253	689	1 570	1 005
Kassaflödessäkringar efter skatt	80	158	68	251	231	414
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	196	-636	-719	78	-331	466
Periodens/årets totalresultat	-34	3 544	-818	10 518	1 539	12 875
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-210	2 930	-1 077	9 136	690	10 903
Innehav utan bestämmande inflytande	176	613	260	1 382	849	1 972
	-34	3 544	-818	10 518	1 539	12 875
Förvaltningsresultat	1 655	1 645	3 302	3 167	6 794	6 659
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-105	-144	-202	-283	-439	-521
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 550	1 501	3 099	2 883	6 355	6 139
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,34	2,69	2,58	5,59	5,48
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,75	3,09	-0,80	7,79	0,48	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,75	3,09	-0,89	7,79	0,33	9,09

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	218 397	203 374	213 932
Exploateringsfastigheter	3 772	3 152	3 421
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 909	1 614	1 881
Övriga materiella anläggningstillgångar	280	216	272
Andelar i intressebolag/joint ventures	30 298	32 072	31 620
Derivat	2 042	1 510	1 982
Fordringar	5 668	4 426	4 115
Likvida medel och finansiella placeringar	6 879	7 511	6 553
Summa tillgångar	269 244	253 875	263 775
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	102 049	98 965	102 909
Uppskjuten skatteskuld	17 571	17 220	17 769
Räntebärande skulder	141 668	130 020	135 252
–varav Hybridkapital ²⁾	5 237	9 078	4 942
Leasingskulder	1 909	1 613	1 887
Övriga skulder	6 048	6 056	5 958
Summa eget kapital och skulder	269 244	253 875	263 775
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	12 929	12 248	12 715
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.	2 618	4 539	2 471

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Ingående eget kapital	102 909	88 567	88 567
Periodens/årets totalresultat	–818	10 518	12 875
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	8	–183
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–40	–131	–131
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	3	3
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	0	0
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 778
Utgående eget kapital	102 049	98 965	102 909

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022 jan-dec
Driftsöverskott	2 201	1 912	4 299	3 717	7 796
Övriga intäkter/kostnader	2	11	-4	-22	-17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-276	-262	-540	-514	-1 019
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-5	-14	-10	-20
Återläggning av avskrivningar	16	13	35	26	52
Betalt finansnetto	-935	-565	-1 509	-999	-1 860
Betald skatt	-90	-142	-353	-231	-491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	912	961	1 915	1 967	4 442
Förändring rörelsefordringar	295	-277	-72	-441	394
Förändring rörelseskulder	2 082	303	1 237	-17	214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 288	988	3 081	1 508	5 050
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-405	-2 449	-419	-3 279	-5 160
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-25	-35	-43	-56	-138
Förvärv av finansiella placeringar	-278	-952	-897	-1 022	-1 077
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-287	-23	-784	-848	-1 518
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 203	-2 807	-4 523	-4 812	-10 742
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-42	-3	8	-183
Försäljning av förvaltningsfastigheter	622	2 428	669	2 654	2 913
Försäljning av exploateringsfastigheter	3	233	890	283	1 136
Försäljning av finansiella placeringar	8	-	8	61	1 238
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	239	-	239	-	1
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	278	242	278	252	614
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 048	-3 406	-4 583	-6 758	-12 915
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	-	1 778
Amortering av leasingskuld	-12	-27	-17	-25	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2	-	3	3
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-40	-131	-40	-131	-131
Upptagna lån	5 893	3 688	19 216	17 044	26 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-10 254	-9	-18 250	-9 168	-18 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 413	3 523	910	7 723	10 497
Periodens/årets kassaflöde	-3 173	1 106	-593	2 473	2 632
Likvida medel vid periodens/årets början	6 572	2 674	3 977	1 299	1 299
Kursdifferens i likvida medel	77	14	91	22	46
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 476	3 794	3 476	3 794	3 977
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	3 476	3 794	3 476	3 794	3 977
Outnyttjade checkkrediter	410	413	410	413	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	12 827	15 479	12 827	15 479	18 808
Finansiella placeringar	3 403	3 717	3 403	3 717	2 576
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	20 116	23 402	20 116	23 402	25 771

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	708	644	1 387	1 274	2 718	2 606
Stockholm	443	393	890	775	1 734	1 618
Göteborg	500	432	995	854	1 917	1 776
Köpenhamn	283	217	557	427	1 030	899
Syd	199	172	393	339	769	715
Öst	500	407	996	819	1 903	1 727
Norr	310	285	620	568	1 232	1 180
Totalt	2 943	2 550	5 838	5 057	11 302	10 521
Driftsöverskott						
Helsingfors	475	461	910	874	1 829	1 793
Stockholm	339	302	672	588	1 309	1 225
Göteborg	392	322	766	628	1 465	1 327
Köpenhamn	216	168	426	324	784	683
Syd	145	127	286	246	564	524
Öst	391	302	755	603	1 434	1 282
Norr	243	231	485	454	993	962
Totalt	2 201	1 912	4 299	3 717	8 379	7 796

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 299 Mkr (3 717) och resultat före skatt -1 737 Mkr (11 090) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -4 220 Mkr (5 623), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 222 Mkr (24), övriga intäkter/kostnader -4 Mkr (-22), förvaltnings- och administrationskostnader -540 Mkr (-514), andel i resultat från intressebolag/joint ventures -216 Mkr (1 980), finansnetto -1 383 Mkr (-918) samt värdeförändringar derivat 104 Mkr (1 200).

Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	56 208	49 984	52 932
Stockholm	34 074	34 440	34 267
Göteborg	39 204	36 067	36 947
Köpenhamn	26 125	20 889	22 811
Syd	13 542	12 505	12 901
Öst	23 329	19 727	21 704
Norr	19 205	19 083	20 061
Totalt exklusive projekt	211 685	192 696	201 623
Projekt för egen förvaltning	6 712	10 678	12 309
Totalt förvaltningsfastigheter	218 397	203 374	213 932
Exploateringsfastigheter	3 772	3 152	3 421
Totalt fastighetsbestånd	222 169	206 525	217 353

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 276 Mkr i region Helsingfors, -194 Mkr i region Stockholm, 2 257 Mkr i region Göteborg, 3 314 Mkr i region Köpenhamn, 641 Mkr i region Syd, 1 625 Mkr i region Öst samt med -857 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -5 597 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 351 Mkr. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

NYCKELTAL

	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 136 596	1 119 192
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,75	3,09	-0,80	7,79	0,48	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,75	3,09	-0,89	7,79	0,33	9,09
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar per aktie, kr	1,02	1,26	2,21	2,15	4,77	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,34	2,69	2,58	5,59	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr	1,67	1,46	3,27	2,84	6,49	6,06
Utestående antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	77,23	77,49	77,23	77,49	77,23	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,12	91,97	91,12	91,97	91,12	92,10
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	39,36	49,01	39,36	49,01	39,36	48,52
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 094	1 896	2 094	1 896	2 094	2 060
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 001	1 818	2 001	1 818	2 001	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	75	75	74	74	74	74
Redovisat värde, kr/kvm	35 362	33 992	35 362	33 992	35 362	34 540
Antal förvaltningsfastigheter	1 869	1 771	1 869	1 771	1 869	1 841
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 986	5 669	5 986	5 669	5 986	5 837
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 550	1 501	3 099	2 883	6 355	6 139
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	3,0	8,9	1,6	13,5	0,6	12,1
Avkastning totalt kapital, %	2,5	4,3	1,6	6,4	1,0	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	4,8	3,6	4,7	4,1	4,7
Soliditet, %	38,9	40,8	38,9	40,8	38,9	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	49,1	46,5	49,1	46,5	49,1	47,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,7	13,4	13,5	13,8	13,0	13,4

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Nettoomsättning	134	129	268	245	514	491
Administrationskostnader	-134	-129	-267	-244	-516	-492
Rörelseresultat	-0	0	0	1	-2	-2
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	178	9 501	178	9 501	-2 498	6 825
Övrigt finansnetto	-455	-1 360	-440	-1 356	-1 376	-2 291
- varav valutakursdifferenser	-1 148	-1 486	-1 484	-1 503	-2 832	-2 851
Värdeförändringar derivat	483	450	155	1 050	612	1 507
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	207	8 591	-107	9 195	-3 264	6 039
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	2 708	2 708
Resultat före skatt	207	8 591	-107	9 195	-556	8 746
Inkomstskatt	111	240	207	113	-187	-281
Periodens/årets resultat¹⁾	318	8 831	100	9 308	-742	8 466

1) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 30 juni	2022 30 juni	2022 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	28	25	28
Finansiella anläggningstillgångar	31 151	36 183	32 931
Fordringar på koncernbolag	89 558	88 004	92 204
Derivat	1 033	728	1 185
Kortfristiga fordringar	465	929	415
Likvida medel och finansiella placeringar	2 428	2 044	2 895
Summa tillgångar	124 662	127 914	129 658
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28 793	27 757	28 693
Räntebärande skulder	55 793	52 987	52 199
- varav Hybridkapital	5 237	9 078	4 942
Skulder till koncernbolag	39 507	46 682	48 082
Övriga skulder	569	488	685
Summa eget kapital och skulder	124 662	127 914	129 658

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 45 421 Mkr (54 842).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% (35,1) av kapitalet och 47,8% (48,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 23% (30) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 31 000 aktieägare (25 000). Under perioden omsattes cirka 400,7 miljoner aktier (244,8) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 3 258 000 aktier per handelsdag (1 990 000). Den årliga omsättnings hastigheten uppgick under perioden till 69% (44). Kursen på aktien var den 30 juni 39,36 kr (49,01) och motsvarar en nedgång med 19% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 juni uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under perioden har inga aktier återköpts.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 11 maj 2023 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2022 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

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

Stämman beslutade att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de tre till röstetalet största aktieägarna eller ägarkonstellationerna, baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear förda aktieboken, samt styrelseordföranden.

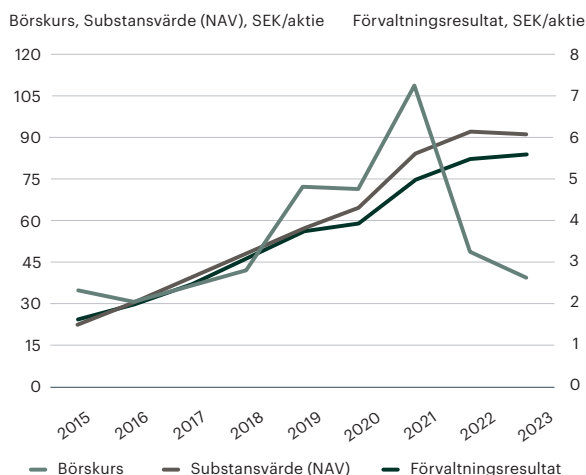
Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägare, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B. Bemyndigandet omfattar högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

Stämman beslutade vidare att fram till nästa årsstämma bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10% av samtliga aktier i bolaget.

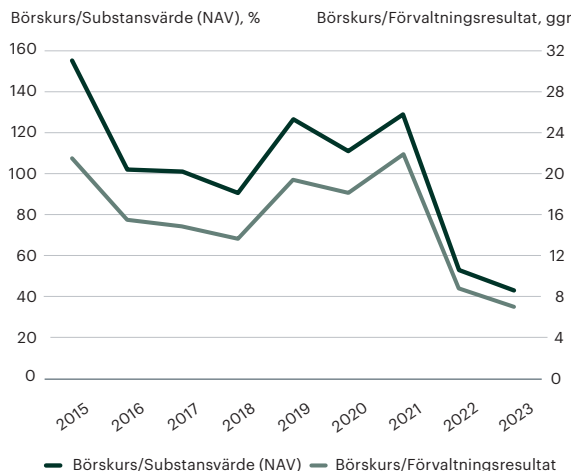
ÄGARFÖRTECKNING PER 2023-06-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	34,1	47,8
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,6	14,6
AMF Försäkring och Fonder	-	75 678 579	75 678 579	6,6	4,3
Swedbank Robur Fonder	-	56 741 128	56 741 128	4,9	3,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	-	46 315 429	46 315 429	4,0	2,6
SEB Investment Management	-	23 409 013	23 409 013	2,0	1,3
Lannebo Fonder	-	21 387 039	21 387 039	1,9	1,2
Folksam	-	16 064 697	16 064 697	1,4	0,9
Cliens Fonder	-	13 902 789	13 902 789	1,2	0,8
Andra AP-fonden	-	12 241 154	12 241 154	1,1	0,7
Övriga	25 272	396 362 940	396 388 212	34,3	22,5
Totalt	67 376 592	1 086 623 408	1 154 000 000	100,0	100,0

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-867	3 456	-918	8 717	540	10 175
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 137	1 119
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,75	3,09	-0,80	7,79	0,48	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-867	3 456	-918	8 717	540	10 175
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-37	-	151	-	151	-
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 229	1 119	1 206	1 119	1 163	1 119
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	-0,75¹⁾	3,09	-0,89	7,79	0,33	9,09
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-867	3 456	-918	8 717	540	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 644	2 243	-4 246	5 587	-4 415	5 419
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	279	513	104	1 200	521	1 617
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-604	12	-841	592	-1 003	430
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-814	-169	-1 074	1 750	-3 256	-433
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	530	-531	901	-1 637	1 266	-1 272
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 137	1 119
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,02	1,26	2,21	2,15	4,77	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 550	1 501	3 099	2 883	6 355	6 139
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 137	1 119
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,34	2,69	2,58	5,59	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	1 927	1 637	3 774	3 179	7 373	6 778
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 137	1 119
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,67	1,46	3,27	2,84	6,49	6,06
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 120	86 717	89 120	86 717	89 120	90 194
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 154	1 154
A/B Eget kapital per aktie, kr	77,23	77,49	77,23	77,49	77,23	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 120	86 717	89 120	86 717	89 120	90 194
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 571	17 220	17 571	17 220	17 571	17 769
C Räntederivat, Mkr	-1 543	-1 019	-1 543	-1 019	-1 543	-1 677
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 154	1 154
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,12	91,97	91,12	91,97	91,12	92,10

1) I de fall resultatmättet visar ett bättre utfall jämfört med utan utspädning av konvertibel gäller resultatmättet Resultat efter skatt per aktie, kr.

ANTAL AKTIER

	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, st	1 154 000 000	1 119 000 000	1 154 000 000	1 119 000 000	1 136 596 154	1 119 191 781
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel, st	1 228 659 366	1 119 000 000	1 206 385 301	1 119 000 000	1 162 644 889	1 119 191 781
Utestående antal aktier, st	1 154 000 000	1 119 000 000	1 154 000 000	1 119 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel, st	1 228 659 366	1 119 000 000	1 228 659 366	1 119 000 000	1 228 659 366	1 154 000 000

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 533	10 747	12 533	10 747	12 533	12 025
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 986	5 669	5 986	5 669	5 986	5 837
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 094	1 896	2 094	1 896	2 094	2 060
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	11 977	10 307	11 977	10 307	11 977	11 568
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 986	5 669	5 986	5 669	5 986	5 837
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 001	1 818	2 001	1 818	2 001	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	11 977	10 307	11 977	10 307	11 977	11 568
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 533	10 747	12 533	10 747	12 533	12 025
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 201	1 912	4 299	3 717	8 379	7 796
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 943	2 550	5 838	5 057	11 302	10 521
A/B Överskottsgrad, %	75%	75%	74%	74%	74%	74%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	211 685	192 696	211 685	192 696	211 685	201 623
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 986	5 669	5 986	5 669	5 986	5 837
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	35 362	33 992	35 362	33 992	35 362	34 540

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-867	3 456	-918	8 717	540	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 645	2 258	-4 220	5 623	-4 312	5 530
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-7	25	222	24	307	110
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	279	513	104	1 200	521	1 617
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-814	-169	-1 074	1 750	-3 256	-433
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-607	17	-846	599	-980	465
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	532	-538	849	-1 647	1 186	-1 310
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 182	1 383	2 354	2 367	5 113	5 126
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 727	5 534	4 707	4 734	5 113	5 126
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-2 581	2 610	-4 121	7 997	-5 759	6 359
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	532	-538	849	-1 647	1 186	-1 310
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	2 678	7 606	1 435	11 084	540	10 175
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 120	86 717	89 120	86 717	89 120	90 194
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 330	83 788	90 194	77 606	86 717	77 606
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	89 225	85 253	89 657	82 161	87 918	83 900
K/N Avkastning eget kapital, %	3,0%	8,9%	1,6%	13,5%	0,6%	12,1%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 454	4 118	-1 737	11 090	161	12 988
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-732	-491	-1 383	-918	-2 495	-2 031
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 645	2 258	-4 220	5 623	-4 312	5 530
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-7	25	222	24	307	110
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	279	513	104	1 200	521	1 617
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-814	-169	-1 074	1 750	-3 256	-433
A-B-C-D-E+F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 465	1 981	4 613	3 412	9 396	8 195
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	9 858	7 925	9 225	6 824	9 396	8 195
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-3 187	2 627	-4 967	8 596	-6 739	6 824
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	6 671	10 552	4 258	15 420	2 656	15 019
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	269 244	253 875	269 244	253 875	269 244	263 775
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	267 864	242 355	263 775	229 933	253 875	229 933
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	268 554	248 115	266 510	241 904	261 560	246 854
I/L Avkastning totalt kapital, %	2,5%	4,3%	1,6%	6,4%	1,0%	6,1%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	919	1 322	2 156	4 244	3 644	5 732
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-732	-491	-1 383	-918	-2 495	-2 031
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-21	-19	-40	-37	-79	-76
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	5	-39	-62	-32	-194	-164
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-736	-323	-1 145	1 077	-3 150	-927
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	3,3	4,8	3,6	4,7	4,1	4,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 april-juni	2022 april-juni	2023 jan-juni	2022 jan-juni	2022/2023 juli-juni	2022 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 049	98 965	102 049	98 965	102 049	102 909
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 618	4 539	2 618	4 539	2 618	2 471
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	269 244	253 875	269 244	253 875	269 244	263 775
(A+B)/C Soliditet, %	38,9%	40,8%	38,9%	40,8%	38,9%	40,0%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	141 668	130 020	141 668	130 020	141 668	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 618	4 539	2 618	4 539	2 618	2 471
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 049	98 965	102 049	98 965	102 049	102 909
(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	141 668	130 020	141 668	130 020	141 668	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 618	4 539	2 618	4 539	2 618	2 471
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 879	7 511	6 879	7 511	6 879	6 553
A-B-C Nettoskuld, Mkr	132 171	117 971	132 171	117 971	132 171	126 228
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 655	1 645	3 302	3 167	6 794	6 659
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-7	25	222	24	307	110
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-732	-491	-1 383	-918	-2 495	-2 031
A+B-C EBITDA, Mkr	2 380	2 161	4 906	4 108	9 597	8 800
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	9 541	8 568	9 590	8 193	9 597	8 800
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	132 171	117 971	132 171	117 971	132 171	126 228
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	269 244	253 875	269 244	253 875	269 244	263 775
A/B Belåningsgrad, %	49,1%	46,5%	49,1%	46,5%	49,1%	47,9%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	130 689	115 069	129 199	113 460	125 071	117 589
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	9 541	8 568	9 590	8 193	9 597	8 800
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,7	13,4	13,5	13,8	13,0	13,4

DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid

jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

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

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

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.

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr

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

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

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

Driftöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder, industri/logistik samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, 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 och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehåses i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

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

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men betraktas av ratinginstituten till 50% som eget kapital.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel, finansiella placeringar samt 50% av hybridkapital som av ratinginstituten betraktas som 50% eget kapital.

Nettoskuld/EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar.

Skuldsetningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50% av hybridkapital i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50% av hybridkapital, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

¹⁾ Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.



**GÖTEBORG
LINDHOLMEN 29:1**
NYRENOVERADE KONTOR
12 000 KVM

KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:
vd Erik Selin, telefon 031-10 95 92
finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99.

EKONOMISK INFORMATION

På Balders hemsida, balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sept 2023 27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023 9 februari 2024

HUVUDKONTOR Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

UTHYRNING Tel: 020-151 151

KUNDSERVICE Tel: 0774-49 49 49

REGION

GÖTEBORG Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel: 031-10 95 70
Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50

HELSINGFORS Panuntie 4 · PO Box 401 · 00610 Helsinki · Tel: +358-201 34 4000

NORR Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80

Affärsgränd 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50

STOCKHOLM Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm · Tel: 08-735 37 70

Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70

SYD Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50

Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel: 042-569 40

Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg · Tel: 042-17 21 30

KÖPENHAMN Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1620 København V · Tel: +45-88 13 61 51

ÖST Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90

Rönnergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) BALDER.SE · INFO@BALDER.SE · ORG.NR: 556525-6905