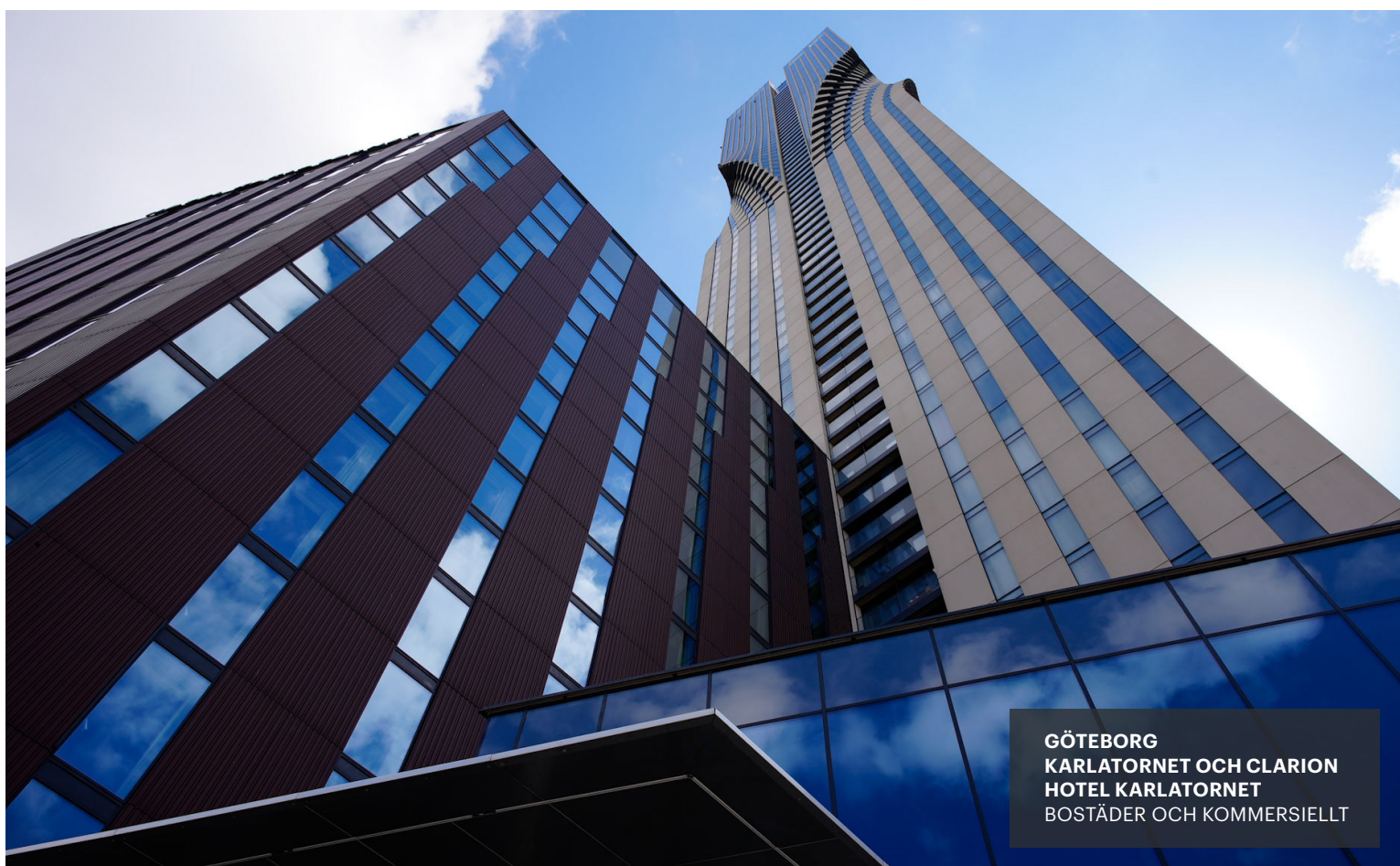


FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2024



GÖTEBORG
KARLATORNET OCH CLARION
HOTEL KARLATORNET
 BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLT

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 2024 ett värde om 215,5 Mdkr (222,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 123 Mkr (3 302). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 897 Mkr (3 099), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 2,48 kr (2,69).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,44 kr per aktie (91,12).
- Hyresintäkterna uppgick till 6 314 Mkr (5 838).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 177 Mkr (-918) motsvarande 0,15 kr per aktie (-0,80).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	16
VD har ordet	4	Totalresultat	17
Aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	18
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	19
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	20
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	21
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	22
Kunder	11	Aktien och ägarna	23
Finansiering	12-13	Härledning av nyckeltal	24-27
Hållbarhet	14	Definitioner	28
Intressebolag	15	Kontaktuppgifter och kalendarium	29

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

APRIL-JUNI 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 3 186 Mkr (2 943), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 7 Mkr (91).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 381 Mkr (2 201), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 5 Mkr (65).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 4% till 1 495 Mkr (1 550), vilket motsvarar en minskning per aktie med 5% till 1,28 kr (1,34).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -247 Mkr (-2 644). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,8).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 48 Mkr (279).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 890 Mkr (-1 292).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 772 Mkr (-867) vilket motsvarar 0,66 kr per aktie (-0,75).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,44 kr per aktie (91,12).
- En exploateringsfastighet (-) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 55 Mkr (-) inklusive portföljens löpande försäljningskostnader.

JANUARI-JUNI 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 6 314 Mkr (5 838), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 14 Mkr (181).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 4 655 Mkr (4 299), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 10 Mkr (125).
- Överskottsgraden uppgick till 74% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 7% till 2 897 Mkr (3 099), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 2,48 kr (2,69).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -899 Mkr (-4 246). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,8).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -232 Mkr (104).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 382 Mkr (-1 420).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 177 Mkr (-918) vilket motsvarar 0,15 kr per aktie (-0,80).
- En riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 1 167 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	6 314	5 838	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	2 897	3 099	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-897	-4 220	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	-232	104	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	177	-918	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	212 941	218 397	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 530	3 772	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 166 659	1 154 000	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,15	-0,80	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,48	2,69	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46
Utestående antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	71,80	77,23	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,44	91,12	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	72,62	39,36	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Första halvåret 2024, fortsatt stabilt

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade 8% till 2,48 kr per aktie. Att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie är vårt enskilt viktigaste mål ur ekonomisk synvinkel. Minskningen av förvaltningsresultatet beror på ökade räntekostnader. Våra hyresintäkter och driftsnetto är drygt 8% bättre och efterfrågan på bostäder och lokaler är fortsatt stabil på våra olika delmarknader.

Investeringar

Vår investeringstakt har fortsatt att minska enligt plan. Orsaken är att vi successivt färdigställer projekt men inte har startat några nya på ett tag. Över tid är jag övertygad om att vi fortsatt har stor potential i alla våra nuvarande och kommande byggrätter.

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 19

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i sin nuvarande form i 19 år. Substansvärdet respektive aktiekursutveckling har den 30 juni respektive år varit enligt nedan tabell.

År	Substansvärde	Aktiekurs
2005	1,10	1,18 ¹⁾
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
2024	85,44	72,62
Genomsnittlig ökning per år	26%	24%

1) Avser teckningskurs.



"VÅRA HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSNETTO ÄR DRYGT 8% BÄTTRE OCH EFTERFRÅGAN PÅ BOSTÄDER OCH LOKALER ÄR FORTSATT STABIL PÅ VÅRA OLIKA DELMARKNADER."

13,7 till 12,2

Tillgången till finansiering har varit fortsatt god och vi har utöver löpande finansiering i banker gjort ett par obligationsemissioner. Nettoskulden har jämfört med samma tid förra året minskat med nästan 6 miljarder från 134 789 Mkr till 128 965 Mkr (med hybrid räknad som skuld) samtidigt som rörelseresultatet enligt aktuell intjäning ökat med 725 Mkr på årsbasis till 10 550 Mkr. Kvoten rörelseresultat i relation till nettoskuld har därmed förbättrats från 13,7 ggr till 12,2 ggr.

Tack för ännu ett bra år

Jag vill passa på att tacka alla kunder, leverantörer, finansiärer, partners och medarbetare för ännu ett fint år av samarbete. Jag ser med tillförsikt fram emot Balders tjugonde verksamhetsår.

Resan är målet!

Erik Selin

Verkställande direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
Hysesintäkter	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710
Fastighetskostnader	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370
Driftsöverskott	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850	8 865	8 185	7 880	7 690	7 340
Överskottsgrad, %	75%	76%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830
Förvaltningsresultat från intressebolag	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650
Rörelseresultat	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650	9 680	8 985	8 670	8 470	8 160
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-450	-400	-400	-400	-410	-410	-560	-550	-580	-630	-630
Förvaltningsresultat¹⁾	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940	6 220	5 885	5 870	5 820	5 780
Skatt ²⁾	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230
Resultat efter skatt	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710	4 915	4 645	4 620	4 580	4 550
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15	5,39	5,26	5,25	5,20	5,17

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2024 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,36

DKK: 1,52

NOK: 1,00

GBP: 13,42

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 123 Mkr (3 302), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 3 Mkr (38). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 897 Mkr (3 099), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 2,48 kr (2,69). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 000 Mkr (929).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 382 Mkr (-1 420). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 177 Mkr (-918), motsvarande 0,15 kr per aktie (-0,80). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -899 Mkr (-4 246), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 Mkr (27), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 45 Mkr (222), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -232 Mkr (104) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -356 Mkr (225) efter skatt samt resultat från andelar i intressebolag om -268 Mkr (-216).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 8% till 6 314 Mkr (5 838), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 14 Mkr (181). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktportföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 13 402 Mkr (12 556). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 205 kr per kvm (2 094) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,6% (5,4) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 juni uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 602 Mkr (556).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 659 Mkr (-1 539) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -5 Mkr (-56).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 4 655 Mkr (4 299), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (74).

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 -561 Mkr (-540), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -1 Mkr (-25).



Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under perioden till -268 Mkr (-216) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 000 Mkr (929).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -1 197 Mkr (-1 074). Periodens skatt uppgick till -71 Mkr (-72).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -1 958 Mkr (-1 383), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -5 Mkr (-62).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -232 Mkr (104) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -356 Mkr (225) efter skatt. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 juni 3,0% (2,5).

Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 18 921 Mkr (20 116).

Nettoskuld/EBITDA uppgick under perioden till 12,5 ggr (13,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till -899 Mkr (-4 246). Realiserade värdeförändringar uppgick till 2 Mkr (27). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,9% (4,8). Periodens värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

Ett projekt (2) har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 45 Mkr (222) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojektet Brf Fabrique 46 i Stockholm.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -390 Mkr (317), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -1 Mkr (19). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -152 Mkr (-108). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -123 Mkr (-89).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -237 Mkr (425).

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 16 566 Mkr (17 571).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 957 Mkr (1 915). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -2 076 Mkr (-4 583). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 1 378 Mkr (910).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 945 Mkr (-593). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 21 Mkr (91).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 11 442 Mkr (12 827) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 7 479 Mkr (7 289). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 18 921 Mkr (20 116).

Andra kvartalet 2024

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2024 uppgick till 1 610 Mkr (1 655). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2024 minskade med 4% och uppgick till 1 495 Mkr (1 550) vilket motsvarar 1,28 kr per aktie (1,34). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 508 Mkr (460). Hyresintäkterna uppgick till 3 186 Mkr (2 943) och fastighetskostnaderna till -805 Mkr (-742), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 8% till 2 381 Mkr (2 201), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 5 Mkr (65). Överskottsgraden uppgick till 75% (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 890 Mkr (-1 292). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 772 Mkr (-867) motsvarande 0,66 kr per aktie (-0,75). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -247 Mkr (-2 644), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -1 Mkr (-1), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 55 Mkr (-7), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 48 Mkr (279) samt resultat från andelar i intressebolag om 121 Mkr (-276). Koncernens totala skatt uppgick till -188 Mkr (163). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -116 Mkr (-42). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -72 Mkr (205). 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 medarbetare per den 30 juni uppgick till 1 111 personer (1 148), varav 464 kvinnor (482). Balder är verksamt i sex länder och indelat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 268 Mkr (268).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 888 Mkr (100). Resultat från andelar i dotterbolag ingick med 1 598 Mkr (178), övrigt finansnetto uppgick till -697 Mkr (-440) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 940 Mkr (-1 484), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -252 Mkr (155).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av bolagets euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Från och med 30 april tillämpar även moderbolaget säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende bolagets euroobligationer.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 30 juni 1 921 förvaltningsfastigheter (1 869) med en uthyrningsbar yta om 6 072 tkvm (5 986) till ett värde om 212 941 Mkr (218 397). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 13 388 Mkr (12 533).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 530 Mkr (3 772). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 215 472 Mkr (222 169).

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 2024-06-30¹⁾

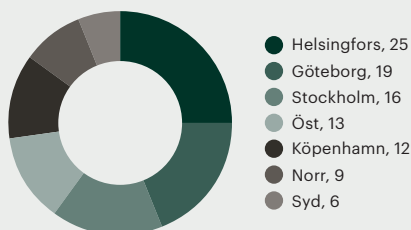
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	778	1 335 480	3 668	2 747	3 487	95	53 765	25
Stockholm	94	840 652	2 030	2 415	1 923	95	33 111	15
Göteborg	204	1 212 526	2 358	1 945	2 262	96	39 702	18
Köpenhamn	28	390 308	1 167	2 990	1 159	99	24 263	11
Syd	92	480 004	922	1 921	867	94	13 552	6
Öst	464	945 759	1 839	1 945	1 760	96	24 916	12
Norr	261	867 741	1 404	1 618	1 329	95	18 905	9
Totalt exklusive projekt	1 921	6 072 470	13 388	2 205	12 786	96	208 215	97
Projekt för egen förvaltning			14		14		4 726	2
Totalt förvaltningsfastigheter	1 921	6 072 470	13 402	2 205	12 800	96	212 941	99
Exploateringsfastigheter							2 530	1
Totalt fastighetsbestånd	1 921	6 072 470	13 402	2 205	12 800	96	215 472	100

Fördelat per fastighetskategori

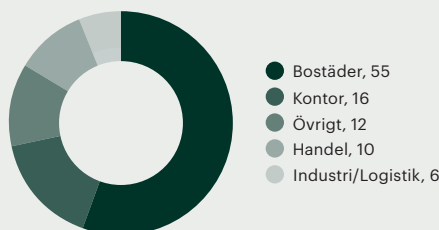
Bostäder	1 405	3 040 875	7 090	2 332	6 783	96	112 916	52
Kontor	112	713 278	2 052	2 876	1 886	92	34 776	16
Handel	146	1 018 274	1 746	1 715	1 699	97	21 814	10
Industri/Logistik	171	666 295	1 036	1 555	976	94	13 332	6
Övrigt	87	633 749	1 464	2 309	1 442	99	25 378	12
Totalt exklusive projekt	1 921	6 072 470	13 388	2 205	12 786	96	208 215	97
Projekt för egen förvaltning			14		14		4 726	2
Totalt förvaltningsfastigheter	1 921	6 072 470	13 402	2 205	12 800	96	212 941	99
Exploateringsfastigheter							2 530	1
Totalt fastighetsbestånd	1 921	6 072 470	13 402	2 205	12 800	96	215 472	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 entreprenadkostnad samt projektrisk.

Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,3) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,3). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. 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 212 941 Mkr (218 397). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -899 Mkr (-4 246).

Periodens värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 572 Mkr (3 935) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 1 427 Mkr (419) avser förvärv och 1 145 Mkr (3 516) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 249 Mkr (669). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 2 Mkr (27).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2024		2023	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	209 000	1 901	213 932	1 841
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 145		3 516	
Förvärv	1 427	10	419	2
Avyttringar	-246		-642	-12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-899		-4 246	
Valutaförändring	2 515		5 418	
Omklassificering	-	10	-	38
Förvaltningsfastigheter 30 juni	212 941	1 921	218 397	1 869
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 750		3 421	
Upparbetade projektkostnader	253		1 006	
Försäljning	-472		-655	
Exploateringsfastigheter 30 juni	2 530		3 772	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	215 472		222 169	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSUTVECKLING

Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs både nyproduktions- och ombyggnadsprojekt av bostäder och lokaler. Investeringar görs framförallt 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 2,3 Mdkr (5,3), varav 1,9 Mdkr (3,6) är nedlagt och 0,4 Mdkr (1,7) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 000 lägenheter (2 300) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

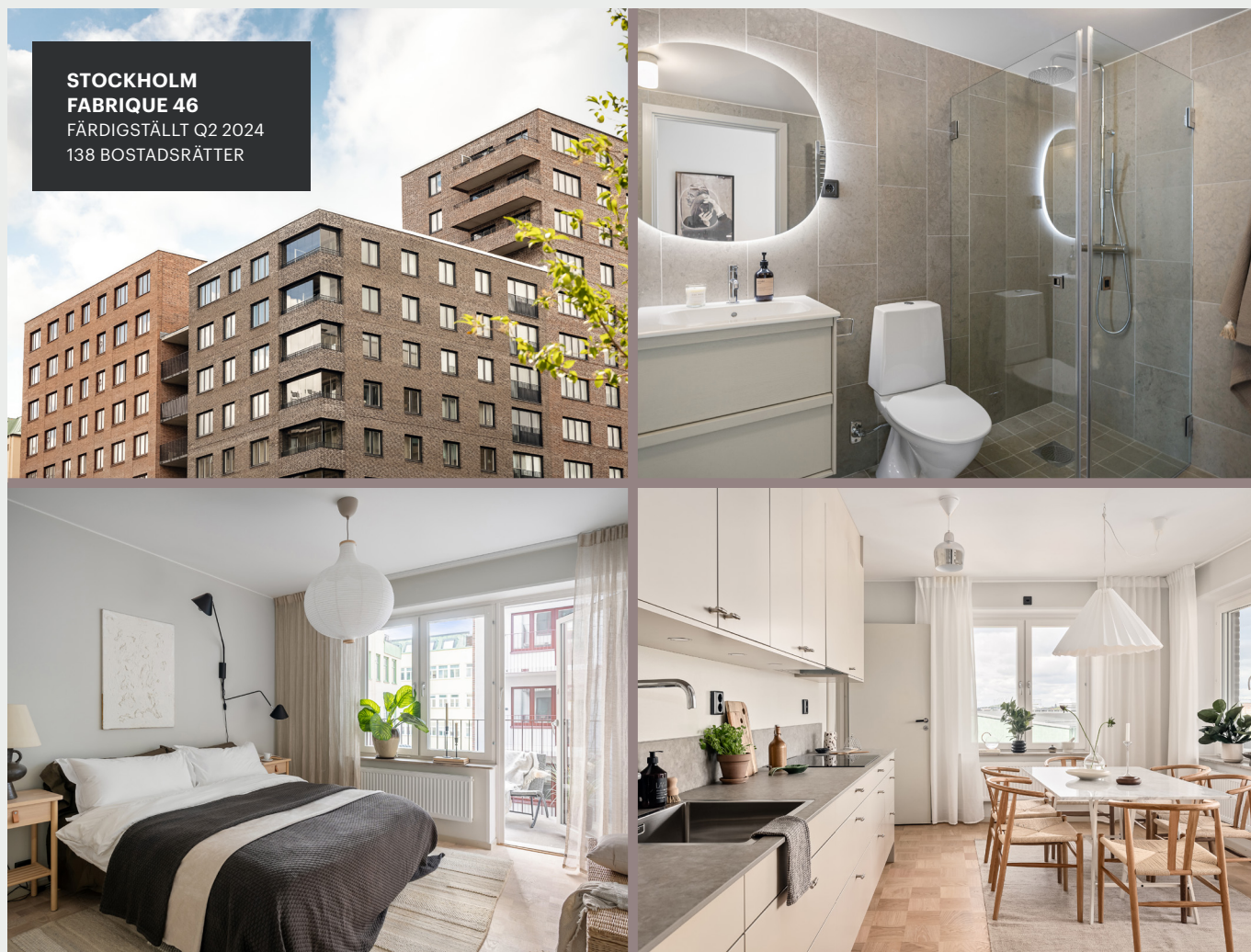
Exploateringsfastigheter för avyttring

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 2,2 Mdkr (4,9), varav 1,4 Mdkr (2,8) är nedlagt och 0,8 Mdkr (2,1) återstår att investera. Samtliga projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

I andra kvartalet redovisas försäljningsresultat från ett exploateringsprojekt (-), Brf Fabrique 46. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -469 Mkr (-) och resultatet från försäljningen uppgick till 62 Mkr (-), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -7Mkr (-7) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -472 Mkr (-655) och resultatet från försäljningarna uppgick till 59 Mkr (236), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -14 Mkr (-14) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



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 6,7 år (6,4). Balders tio största kontrakt svarar för 3,8% (3,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,1 år (11,0). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 95%.

Kundnöjdhet

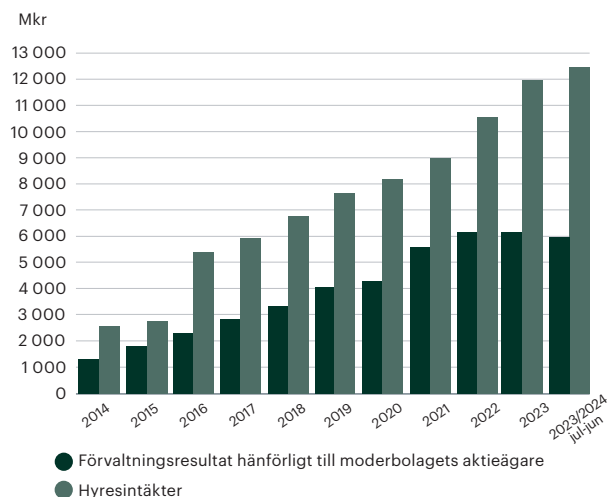
Nöjda kunder är ett av Balders viktigaste mål. Balder driver ett långsiktigt och strukturerat arbete med att kontinuerligt ta reda på vad bolagets kunder tycker. Hösten 2023 genomfördes en rikstäckande undersökning där den totala kundnöjdheten mäts i form av NKI-index. Utfallet av undersökningen visade att Balder aldrig tidigare haft så många nöjda bostadshyresgäster på den svenska marknaden. NKI-utfallet för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgick till ett genomsnitt på 69. Motsvarande utfall avseende bostadshyresgäster i Balders nyproducerade hyresrätter uppgick till 79. För Balders kommersiella kunder uppgick utfallet till ett genomsnitt av 71.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2024-06-30

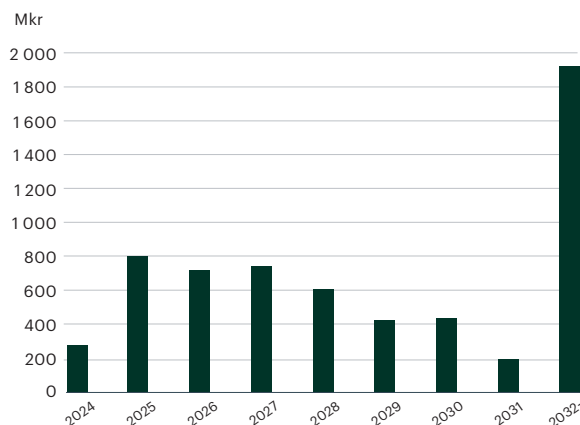
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra, %
2024	1 120	273	2
2025	1 313	795	6
2026	783	712	6
2027	677	735	6
2028-	929	3 556	28
Summa kommersiellt	4 822	6 071	47
Bostad ¹⁾	48 760	6 580	51
P-plats ¹⁾	11 869	55	0
Garageplats ¹⁾	6 428	94	1
Summa	71 879	12 800	100

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 valutarisker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera 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 SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och som historiskt betraktats till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under första kvartalet 2024 återköptes ytterligare del av hybridkapitalet, vilket medfört att hela hybridkapitalet efter återköpet betraktas som räntebärande skuld.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbuds erbjudanden, 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 andra kvartalet har räntebärande skulder minskat med cirka 4,4 Mdkr vilket till största del beror på återbetalning av obligationsförfall. Obligationsmarknaden har fortsatt förbättrats och under kvartalet har Balder ökat närvaron i den svenska obligationsmarknaden med emissioner på tre olika löptider om totalt drygt 2 Mdkr. Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna är strategiskt viktigt. Även om marknaden kommit igång fortsätter Balder att ha gott om tillgänglig likviditet tills marknaden stabiliserats. Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 19 Mdkr (20) motsvarande cirka 1,3 gånger Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 12 månader. Den tillgängliga likviditeten kan fluktuera något mellan kvartalen, beroende på timingen av bankförhandlingar, valutarörelser och förfall.

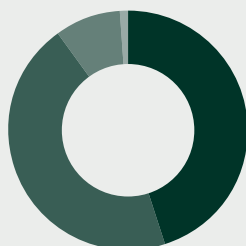
Balders räntebindningstid uppgick per den 30 juni till 3,2 år och kreditbindningen till 5,3 år. Per den 30 juni var 71% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Balder har åtaganden mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenantar. Per kvartalsstiftet var samtliga covenantar uppfyllda.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	136 035	141 668	134 469
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	18 921	20 116	17 653
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,3	5,6	5,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,3	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,5	13,5	12,3
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,8	49,1	50,0
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,8	4,1	3,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,6	20,8	22,0
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall	
Soliditet, %	lägst	40,0	37,6
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,8
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,8
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,4

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Icke säkerställda obligationer, 45
- Säkerställda banklån, 45
- Icke säkerställda banklån, 9
- Certifikat, 1

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 74 891
- Säkerställda lån, 61 143

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-06-30

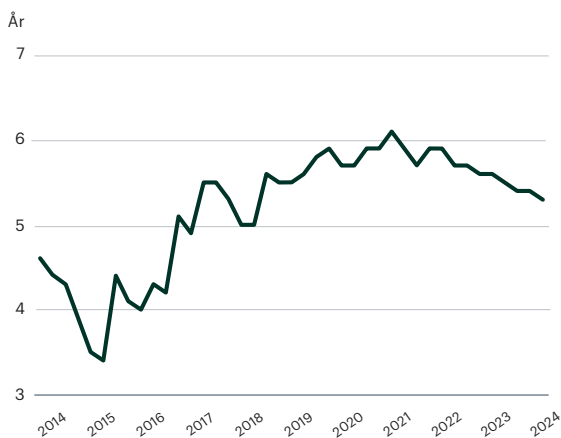
År	Mkr	Andel, %
2024	3 581	3
2025	20 203	15
2026	28 551	21
2027	20 472	15
2028	16 294	12
2029	8 913	7
2030	8 379	6
2031	6 646	5
2032	408	0
2033	1 298	1
2034-	21 289	16
Summa	136 035	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2024-06-30

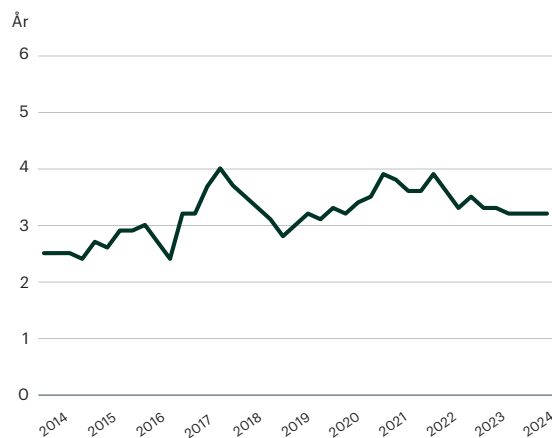
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2024	33 228	4,6 ¹⁾	24
2025	15 029	2,4	11
2026	15 848	2,7	12
2027	14 827	1,7	11
2028	18 537	2,9	14
2029	13 138	1,7	10
2030	9 920	2,2	7
2031	5 674	2,0	4
2032	2 805	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034-	6 029	2,9	4
Summa	136 035	3,0	100

1) I snitträntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

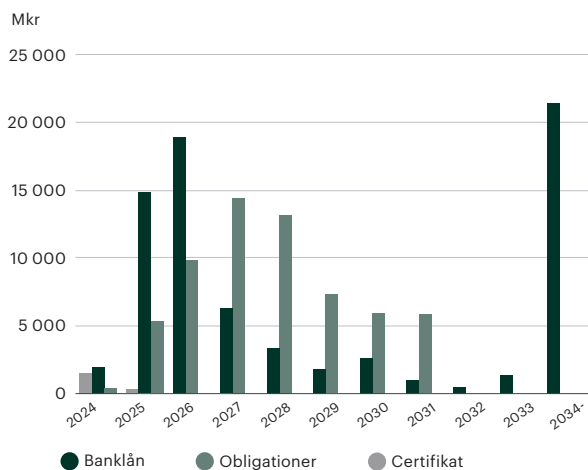
GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



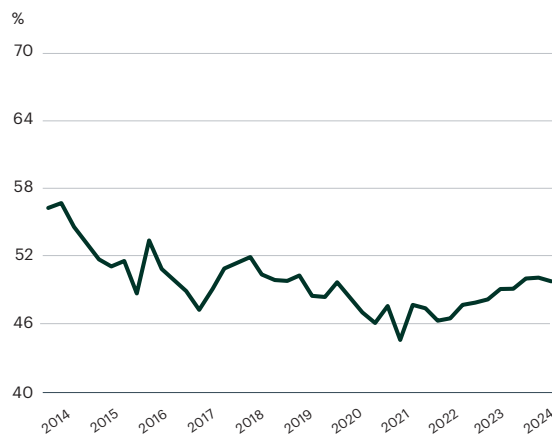
GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING



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 åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Det innefattar att mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Bolaget har även satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Klimatmålen validerades av Science Based Targets initiative i mars 2024. Under slutet av 2023 påbörjades klimatfärdplanen för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



FASTIGHETER



OMRÅDEN



SAMARBETEN



MEDARBETARE



FINANSER

VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad
- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarsfulla och fossilfria transporter
- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan
- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet
- 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 Norion Bank AB¹⁾. För vidare information om Balders intressebolag, se sida 21-22 och 108-110 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2023. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag".

Balder har under perioden investerat 1 243 Mkr i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Anthon Eiendom AS 60% (60), Tulia AB 50% (50), Fastighets AB Centur 50% (50), Trenum AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (33), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Entra ASA²⁾ knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 20% (20) samt Brinova Fastigheter AB⁴⁾ 19% (19).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-06-30⁵⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ⁶⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	127	186 595	414	2 220	389	94	7 119	15
Göteborg	113	281 813	409	1 452	398	97	5 696	12
Syd	161	162 699	280	1 719	270	97	4 289	9
Öst	68	123 624	188	1 523	184	98	2 620	5
Norr	28	104 469	203	1 941	196	97	3 504	7
Oslo	69	436 324	1 231	2 821	1 165	95	22 076	46
Totalt exklusive projekt	566	1 295 524	2 725	2 104	2 602	95	45 303	94
Projekt för egen förvaltning			10		10		3 031	6
Totalt fastighetsbestånd	566	1 295 524	2 736	2 104	2 612	95	48 334	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	145	229 501	467	2 036	456	98	8 858	18
Kontor	124	594 692	1 572	2 643	1 485	94	27 276	56
Handel	61	144 755	221	1 528	215	97	2 791	6
Övrigt	236	326 576	465	1 424	446	96	6 378	13
Totalt exklusive projekt	566	1 295 524	2 725	2 104	2 602	95	45 303	94
Projekt för egen förvaltning			10		10		3 031	6
Totalt fastighetsbestånd	566	1 295 524	2 736	2 104	2 612	95	48 334	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 30 juni 2024 uppgick till 3 950 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 juni 2024 uppgick till 7 345 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde per 30 juni 2024 (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 juni 2024 uppgick till 776 Mkr. Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 juni 2024 uppgick till 370 Mkr. Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.

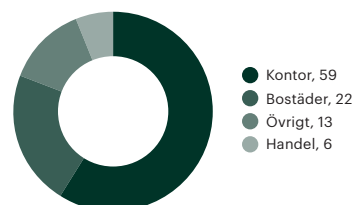
5) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

6) Avser hela intressebolagsbeståndet.

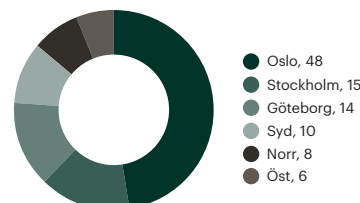
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	48 334	52 658	49 953
Övriga tillgångar	2 244	2 792	2 139
Likvida medel	463	500	480
Summa tillgångar	51 040	55 951	52 572
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	21 581	23 494	21 183
Uppskjuten skatteskuld	3 689	4 533	4 003
Räntebärande skulder	24 481	26 458	26 033
Övriga skulder	1 290	1 466	1 352
Summa eget kapital och skulder	51 040	55 951	52 572

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 57 Mkr (48) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 0 Mkr (19). 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 års- och hållbarhetsredovisningen för 2023, på sida 81–84. 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 års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2024 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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 16 juli 2024

Sten Dunér
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 186	2 943	6 314	5 838	12 420	11 944
Fastighetskostnader	-805	-742	-1 659	-1 539	-3 150	-3 030
Driftsöverskott	2 381	2 201	4 655	4 299	9 270	8 914
Förvaltnings- och administrationskostnader	-278	-276	-561	-540	-1 101	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	121	-276	-268	-216	-2 287	-2 236
- varav förvaltningsresultat	508	460	1 000	929	1 988	1 917
- varav värdeförändringar	-327	-814	-1 197	-1 074	-4 680	-4 557
- varav skatt	-60	77	-71	-72	404	404
Övriga intäkter/kostnader	-7	2	-14	-4	-26	-16
Finansnetto	-994	-732	-1 958	-1 383	-3 761	-3 186
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-22	-21	-52	-40	-95	-83
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 223	919	1 855	2 156	2 095	2 396
- varav Förvaltningsresultat	1 610	1 655	3 123	3 302	6 370	6 549
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1	-1	2	27	-39	-14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-247	-2 644	-899	-4 246	-6 633	-9 980
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	531	3	531	890	2 579	2 938
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-476	-11	-486	-669	-2 211	-2 394
Värdeförändringar derivat	48	279	-232	104	-2 235	-1 899
Värdeförändringar totalt	-145	-2 374	-1 084	-3 894	-8 540	-11 350
Resultat före skatt	1 078	-1 454	772	-1 737	-6 445	-8 954
Inkomstskatt	-188	163	-390	317	547	1 254
Periodens/årets resultat	890	-1 292	382	-1 420	-5 898	-7 699
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	772	-867	177	-918	-5 651	-6 746
Innehav utan bestämmande inflytande	118	-424	205	-501	-247	-953
	890	-1 292	382	-1 420	-5 898	-7 699
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-283	980	478	1 253	-852	-76
Kassafördessäkringar efter skatt	9	80	23	68	-101	-56
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	139	196	271	-719	-40	-1 030
Periodens/årets totalresultat	756	-34	1 154	-818	-6 890	-8 862
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	821	-210	667	-1 077	-6 135	-7 880
Innehav utan bestämmande inflytande	-65	176	486	260	-756	-982
	756	-34	1 154	-818	-6 890	-8 862
Förvaltningsresultat	1 610	1 655	3 123	3 302	6 370	6 549
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-116	-105	-226	-202	-438	-414
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 495	1 550	2 897	3 099	5 932	6 135
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,28	1,34	2,48	2,69	5,11	5,32
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,66	-0,75	0,15	-0,80	-4,87	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,40	-0,75	0,15	-0,89	-4,87	-5,85

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	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	212 941	218 397	209 000
Exploateringsfastigheter	2 530	3 772	2 750
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 106	1 909	2 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	365	280	387
Andelar i intressebolag och joint ventures	28 443	30 298	28 288
Derivat	575	2 042	421
Fordringar	4 732	5 668	5 351
Likvida medel och finansiella placeringar	7 069	6 879	5 449
Summa tillgångar	258 763	269 244	253 748
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	97 194	102 049	93 987
Uppskjuten skatteskuld	16 566	17 571	16 272
Räntebärande skulder	136 035	141 668	134 469
Derivat	1 571	–	1 444
Leasingskuld	2 105	1 909	2 108
Övriga skulder	5 292	6 048	5 469
Summa eget kapital och skulder	258 763	269 244	253 748
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	13 047	12 929	11 674

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Ingående eget kapital	93 987	102 909	102 909
Periodens/årets totalresultat	1 154	–818	–8 862
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–60	–3	–20
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–12	–40	–40
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	959	–	–
Nyemission, efter emissionskostnader	1 167	–	–
Utgående eget kapital	97 194	102 049	93 987

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023 jan-dec
Driftsöverskott	2 381	2 201	4 655	4 299	8 914
Övriga intäkter/kostnader	-7	2	-14	-4	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-278	-276	-561	-540	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-14	-14	-28
Återläggning av avskrivningar	24	16	49	35	71
Betalt finansnetto	-1 100	-935	-2 054	-1 509	-3 085
Betald/erhållen skatt	-114	-90	-104	-353	-555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	900	912	1 957	1 915	4 221
Förändring rörelsefordringar	26	295	-353	-72	-11
Förändring rörelseskulder	121	2 082	38	1 237	647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 047	3 288	1 643	3 081	4 857
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-89	-405	-1 427	-419	-888
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-7	-25	-26	-43	-187
Förvärv av finansiella placeringar	-153	-278	-553	-897	-897
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	159	-287	-1 195	-784	-1 167
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-592	-2 203	-1 398	-4 523	-7 517
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-60	-3	-20
Försäljning av förvaltningsfastigheter	8	622	249	669	681
Försäljning av exploateringsfastigheter	531	3	531	890	2 938
Försäljning av finansiella placeringar	400	8	689	8	264
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	-	239	-	239	269
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	615	278	1 115	278	315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	872	-2 048	-2 076	-4 583	-6 209
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	1 167	-	-
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	-	959	-	-
Amortering av leasingskuld	-14	-12	-19	-17	-21
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-12	-40	-12	-40	-42
Upptagna lån	1 769	5 893	9 122	19 216	25 006
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-5 080	-10 254	-9 840	-18 250	-25 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 337	-4 413	1 378	910	-212
Periodens/årets kassaflöde	-1 419	-3 173	945	-593	-1 564
Likvida medel vid periodens/årets början	4 795	6 572	2 402	3 977	3 977
Kursdifferens i likvida medel	-8	77	21	91	-12
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 368	3 476	3 368	3 476	2 402
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	3 368	3 476	3 368	3 476	2 402
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	11 442	12 827	11 442	12 827	11 794
Finansiella placeringar	3 702	3 403	3 702	3 403	3 047
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	18 921	20 116	18 921	20 116	17 653

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	763	708	1 491	1 387	2 963	2 859
Stockholm	494	443	977	890	1 881	1 795
Göteborg	551	500	1 098	995	2 143	2 041
Köpenhamn	292	283	586	557	1 175	1 146
Syd	214	199	436	393	852	809
Öst	543	500	1 077	996	2 128	2 047
Norr	330	310	650	620	1 277	1 247
Totalt	3 186	2 943	6 314	5 838	12 420	11 944
Driftsöverskott						
Helsingfors	545	475	1 013	910	2 022	1 919
Stockholm	360	339	731	672	1 433	1 375
Göteborg	413	392	839	766	1 684	1 610
Köpenhamn	225	216	437	426	853	841
Syd	160	145	327	286	651	610
Öst	416	391	806	755	1 616	1 564
Norr	262	243	502	485	1 012	994
Totalt	2 381	2 201	4 655	4 299	9 270	8 914

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 655 Mkr (4 299) och resultat före skatt 772 Mkr (-1 737) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -897 Mkr (-4 220), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 45 Mkr (222), övriga intäkter/kostnader -14 Mkr (-4), förvaltnings- och administrationskostnader -561 Mkr (-540), andel i resultat från intressebolag och joint ventures -268 Mkr (-216), finansnetto -1 958 Mkr (-1 383) samt värdeförändringar derivat -232 Mkr (104).

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	53 765	56 208	52 039
Stockholm	33 111	34 074	33 113
Göteborg	39 702	39 204	38 922
Köpenhamn	24 263	26 125	23 364
Syd	13 552	13 542	13 558
Öst	24 916	23 329	23 875
Norr	18 905	19 205	18 845
Totalt exklusive projekt	208 215	211 685	203 715
Projekt för egen förvaltning	4 726	6 712	5 285
Totalt förvaltningsfastigheter	212 941	218 397	209 000
Exploateringsfastigheter	2 530	3 772	2 750
Totalt fastighetsbestånd	215 472	222 169	211 749

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 726 Mkr i region Helsingfors, -2 Mkr i region Stockholm, 781 Mkr i region Göteborg, 899 Mkr i region Köpenhamn, -5 Mkr i region Syd, 1 041 Mkr i region Öst samt med 60 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -559 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har minskat med -220 Mkr. Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Fastigheterna i Finland fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

NYCKELTAL

	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 166 659	1 154 000	1 160 312	1 154 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,66	-0,75	0,15	-0,80	-4,87	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,40	-0,75	0,15	-0,89	-4,87	-5,85
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar per aktie, kr	1,04	1,02	1,76	2,21	3,90	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,28	1,34	2,48	2,69	5,11	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr	1,77	1,67	3,50	3,27	7,00	6,77
Utestående antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 172 000	1 154 000	1 172 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	71,80	77,23	71,80	77,23	71,80	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,44	91,12	85,44	91,12	85,44	85,06
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	72,62	39,36	72,62	39,36	72,62	71,52
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 205	2 094	2 205	2 094	2 205	2 158
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 106	2 001	2 106	2 001	2 106	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	75	75	74	74	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 288	35 362	34 288	35 362	34 288	33 929
Antal förvaltningsfastigheter	1 921	1 869	1 921	1 869	1 921	1 901
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 072	5 986	6 072	5 986	6 072	6 004
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 495	1 550	2 897	3 099	5 932	6 135
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	5,1	3,0	2,6	1,6	-6,5	-7,8
Avkastning totalt kapital, %	3,7	2,5	3,0	1,6	-1,0	-2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	2,7	3,6	2,8	3,2
Soliditet, %	37,6	38,9	37,6	38,9	37,6	37,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,8	49,1	49,8	49,1	49,8	50,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,4	13,7	12,5	13,5	12,4	12,3

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

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Nettoomsättning	132	134	268	268	529	529
Administrationskostnader	-131	-134	-267	-267	-528	-527
Rörelseresultat	0	-0	0	0	2	2
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	1 598	178	1 598	178	1 598	178
Övrigt finansnetto	432	-455	-697	-440	1 285	1 541
- varav valutakursdifferenser	-210	-1 148	-1 940	-1 484	868	1 324
Värdeförändringar derivat	34	483	-252	155	-2 228	-1 821
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 064	207	650	-107	656	-100
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	-2 457	-2 457
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	-	-	215	215
Resultat före skatt	2 064	207	650	-107	-1 586	-2 342
Inkomstskatt	36	111	238	207	237	206
Periodens/årets resultat²⁾	2 100	318	888	100	-1 349	-2 136

1) Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp.

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 30 jun	2023 30 jun	2023 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	28	26
Finansiella anläggningstillgångar	29 373	31 151	29 111
Fordringar på koncernbolag	90 081	89 558	86 864
Derivat	285	1 033	181
Kortfristiga fordringar	409	465	421
Likvida medel och finansiella placeringar	2 836	2 428	2 097
Summa tillgångar	123 008	124 662	118 700
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	28 447	28 793	26 556
Räntebärande skulder	54 964	55 793	50 100
Skulder till koncernbolag	37 691	39 507	39 934
Derivat	1 487	-	1 114
Övriga skulder	419	569	996
Summa eget kapital och skulder	123 008	124 662	118 700

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 85 111 Mkr (45 421).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,5% (34,1) av kapitalet och 47,3% (47,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 26% (23) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 31 100 aktieägare (31 000). Under perioden omsattes cirka 229,2 miljoner aktier (400,7) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 864 000 aktier per handelsdag (3 258 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39% (69). Kursen på aktien var den 30 juni 72,62 kr (39,36) och motsvarar en uppgång med 2% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Under februari genomförde Balder en riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 167 Mkr efter emissionskostnader. Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 195 333 333 kr fördelat på 1 172 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 104 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 juni uppgick till 1 172 000 000. 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 3 maj 2024 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2023 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet och beslutade om omval av Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren samt nyval av Carin Kindbom. Till styrelseordförande utsågs Sten Dunér.

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

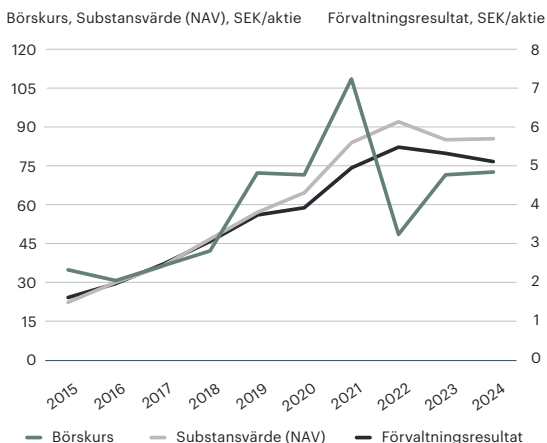
Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägare, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B.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

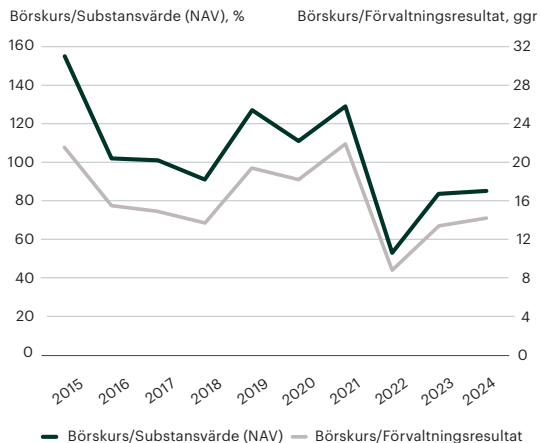
ÄGARFÖRTECKNING PER 2024-06-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,5	47,3
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,4	14,4
Swedbank Robur Fonder	-	79 558 025	79 558 025	6,8	4,5
AMF Fonder & Pension	-	66 514 207	66 514 207	5,7	3,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	36 710 569	36 710 569	3,1	2,1
SEB Investment Management	-	21 709 816	21 709 816	1,9	1,2
Lannebo Fonder	-	18 670 926	18 670 926	1,6	1,0
Folksam	-	17 221 126	17 221 126	1,5	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	-	13 772 789	13 772 789	1,2	0,8
Handelsbanken Fonder	-	12 457 962	12 457 962	1,1	0,7
Övriga	25 272	413 487 348	413 512 620	35,3	23,3
Totalt	67 376 592	1 104 623 408	1 172 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	772	-867	177	-918	-5 651	-6 746
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 167	1 154	1 160	1 154
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	0,66	-0,75	0,15	-0,80	-4,87	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	772	-867	177	-918	-5 651	-6 746
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	268	-37	-462	151	-1 608	-994
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 247	1 229	1 241	1 206	1 235	1 218
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	0,40¹⁾	-0,75¹⁾	0,15¹⁾	-0,89¹⁾	-4,87¹⁾	-5,85¹⁾
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	772	-867	177	-918	-5 651	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-247	-2 644	-899	-4 246	-6 633	-9 980
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	48	279	-232	104	-2 235	-1 899
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	36	-604	32	-841	-727	-1 600
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-327	-814	-1 197	-1 074	-4 680	-4 557
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	116	530	486	901	2 641	3 056
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 167	1 154	1 160	1 154
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,04	1,02	1,76	2,21	3,90	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 495	1 550	2 897	3 099	5 932	6 135
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 167	1 154	1 160	1 154
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,28	1,34	2,48	2,69	5,11	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 076	1 927	4 084	3 774	8 126	7 815
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 167	1 154	1 160	1 154
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,77	1,67	3,50	3,27	7,00	6,77
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	84 148	89 120	84 148	89 120	84 148	82 313
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154	1 172	1 154
A/B Eget kapital per aktie, kr	71,80	77,23	71,80	77,23	71,80	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	84 148	89 120	84 148	89 120	84 148	82 313
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	16 566	17 571	16 566	17 571	16 566	16 272
C Räntederivat, Mkr	-575	-1 543	-575	-1 543	-575	-421
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154	1 172	1 154
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,44	91,12	85,44	91,12	85,44	85,06

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	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 172 000 000	1 154 000 000	1 166 659 341	1 154 000 000	1 160 312 329	1 154 000 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 246 659 366	1 228 659 366	1 241 318 707	1 206 385 301	1 234 971 695	1 217 613 871
Utestående antal aktier	1 172 000 000	1 154 000 000	1 172 000 000	1 154 000 000	1 172 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 246 659 366	1 228 659 366	1 246 659 366	1 228 659 366	1 246 659 366	1 228 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 388	12 533	13 388	12 533	13 388	12 958
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 072	5 986	6 072	5 986	6 072	6 004
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 205	2 094	2 205	2 094	2 205	2 158
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 786	11 977	12 786	11 977	12 786	12 390
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 072	5 986	6 072	5 986	6 072	6 004
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 106	2 001	2 106	2 001	2 106	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 786	11 977	12 786	11 977	12 786	12 390
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 388	12 533	13 388	12 533	13 388	12 958
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 381	2 201	4 655	4 299	9 270	8 914
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 186	2 943	6 314	5 838	12 420	11 944
A/B Överskottsgrad, %	75%	75%	74%	74%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	208 215	211 685	208 215	211 685	208 215	203 715
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 072	5 986	6 072	5 986	6 072	6 004
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	34 288	35 362	34 288	35 362	34 288	33 929

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	772	-867	177	-918	-5 651	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-248	-2 645	-897	-4 220	-6 672	-9 995
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	55	-7	45	222	367	544
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	48	279	-232	104	-2 235	-1 899
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-327	-814	-1 197	-1 074	-4 680	-4 557
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	36	-607	26	-846	-750	-1 622
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	105	532	475	849	2 569	2 943
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 175	1 182	2 009	2 354	4 250	4 595
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 701	4 727	4 018	4 707	4 250	4 595
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-508	-2 581	-2 307	-4 121	-12 470	-14 284
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	105	532	475	849	2 569	2 943
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	4 298	2 678	2 186	1 435	-5 651	-6 746
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	84 148	89 120	84 148	89 120	84 148	82 313
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	83 326	89 330	82 313	90 194	89 120	90 194
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	83 737	89 225	83 230	89 657	86 634	86 254
K/N Avkastning eget kapital, %	5,1%	3,0%	2,6%	1,6%	-6,5%	-7,8%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 078	-1 454	772	-1 737	-6 445	-8 954
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-994	-732	-1 958	-1 383	-3 761	-3 186
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-248	-2 645	-897	-4 220	-6 672	-9 995
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	55	-7	45	222	367	544
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	48	279	-232	104	-2 235	-1 899
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-327	-814	-1 197	-1 074	-4 680	-4 557
A-B-C-D-E+F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 544	2 465	5 010	4 613	10 536	10 139
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 175	9 858	10 019	9 225	10 536	10 139
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-472	-3 187	-2 280	-4 967	-13 220	-15 906
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	9 703	6 671	7 739	4 258	-2 684	-5 768
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	258 763	269 244	258 763	269 244	258 763	253 748
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	262 865	267 864	253 748	263 775	269 244	263 775
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	260 814	268 554	256 256	266 510	264 004	258 762
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,7%	2,5%	3,0%	1,6%	-1,0%	-2,2%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 223	919	1 855	2 156	2 095	2 396
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-994	-732	-1 958	-1 383	-3 761	-3 186
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-22	-21	-52	-40	-95	-83
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-65	5	-92	-62	-192	-162
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-387	-736	-1 268	-1 145	-4 276	-4 153
(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	3,3	2,7	3,6	2,8	3,2

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2023/2024 jul-jun	2023 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	97 194	102 049	97 194	102 049	97 194	93 987
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 618	-	2 618	-	2 217
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	258 763	269 244	258 763	269 244	258 763	253 748
(A+B)/C Soliditet, %	37,6%	38,9%	37,6%	38,9%	37,6%	37,9%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 035	141 668	136 035	141 668	136 035	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 618	-	2 618	-	2 217
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	97 194	102 049	97 194	102 049	97 194	93 987
(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 035	141 668	136 035	141 668	136 035	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 618	-	2 618	-	2 217
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	7 069	6 879	7 069	6 879	7 069	5 449
A-B-C Nettoskuld, Mkr	128 965	132 171	128 965	132 171	128 965	126 802
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 610	1 655	3 123	3 302	6 370	6 549
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	55	-7	45	222	367	544
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-994	-732	-1 958	-1 383	-3 761	-3 186
A+B-C EBITDA, Mkr	2 659	2 380	5 126	4 906	10 499	10 279
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 471	9 541	10 207	9 590	10 499	10 279
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	128 965	132 171	128 965	132 171	128 965	126 802
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	258 763	269 244	258 763	269 244	258 763	253 748
A/B Belåningsgrad, %	49,8%	49,1%	49,8%	49,1%	49,8%	50,0%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	130 280	130 689	127 883	129 199	130 568	126 515
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 471	9 541	10 207	9 590	10 499	10 279
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,4	13,7	12,5	13,5	12,4	12,3

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

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 innehas 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.

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.

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 genomsnittligt 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 har historiskt betraktats av ratinginstituten till 50% som eget kapital. Från och med Q1 2024 betraktas hela hybridkapitalet som räntebärande skuld.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

Nettoskuld/ EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

ÖVRIGT

Intressebolag och joint ventures

Upplýsingar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures.

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

**ULEÅBORG
OULUN VISTA
HYRESRÄTTER
51 LÄGENHETER**

KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:
VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92
Finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99
IR Jonas Erikson, 076-765 50 88

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sep 2024 25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024 7 februari 2025

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
Affärsgatan 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](https://balders.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balders.se) · ORG.NR: 556525-6905