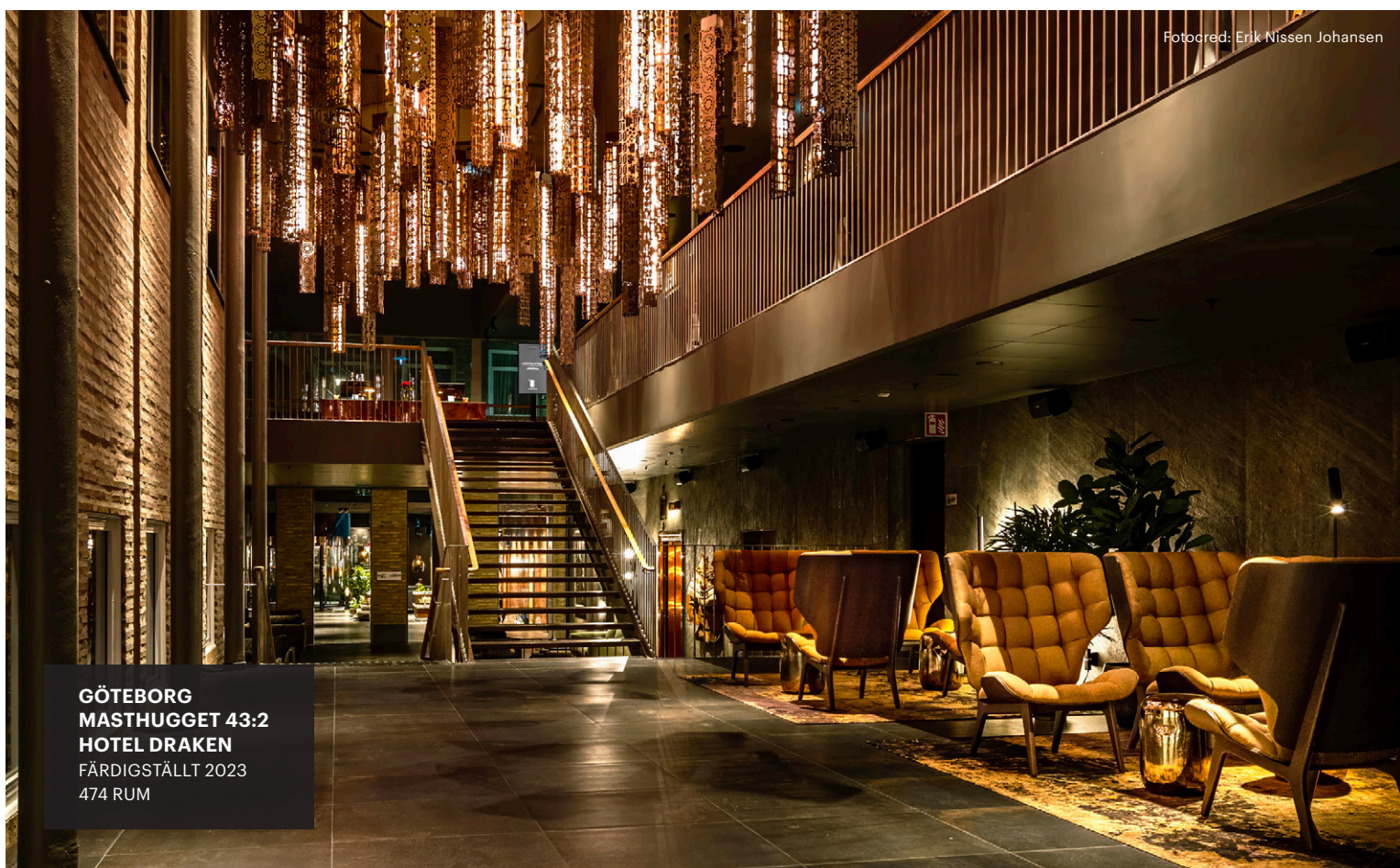


FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2023



GÖTEBORG
MASTHUGGET 43:2
HOTEL DRAKEN
 FÄRDIGSTÄLLT 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 september 2023 ett värde om 218,6 Mdkr (213,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 683 Mkr (4 601), vilket motsvarar en minskning per aktie med 1% till 4,06 kr (4,11).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 89,74 kr per aktie (92,84).
- Hyresintäkterna uppgick till 8 855 Mkr (7 716).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 978 Mkr (9 329) motsvarande -1,71 kr per aktie (8,34).



GÖTEBORG
MASTHUGGET 43:2
HOTEL DRAKEN
 FÄRDIGSTÄLLT 2023
 474 RUM



Fotocred: Erik Nissen Johansen



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	19
VD har ordet	4	Revisorns granskningsrapport	20
Prognos och aktuell intjäningsförmåga	5	Totalresultat	21
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Finansiell ställning	22
Fastighetsbestånd	8	Kassaflöden	23
Fastighetsbeståndets förändring	9	Segmentsinformation	24
Fastighetsutveckling	10	Nyckeltal	25
Projekttabeller	11-12	Moderbolaget	26
Kunder	13	Aktien och ägarna	27
Finansiering	14-15	Härledning av nyckeltal	28-31
Hållbarhet	16-17	Definitioner	32
Intressebolag	18	Kontaktuppgifter, kalendarium	33

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JULI-SEPTEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 3 017 Mkr (2 659), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 107 Mkr (54).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 341 Mkr (2 015), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 77 Mkr (42).
- Överskottsgraden uppgick till 78% (76).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 8% till 1 584 Mkr (1 718), vilket motsvarar 1,37 kr per aktie (1,54).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -1 749 Mkr (626). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,8 % (4,4), vilket är oförändrat jämfört med andra kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 107 Mkr (135).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 067 Mkr (777).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 060 Mkr (613) vilket motsvarar -0,92 kr per aktie (0,55).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 89,74 kr per aktie (92,84).
- Två exploateringsfastigheter (1) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 115 Mkr (46) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

JANUARI-SEPTEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 8 855 Mkr (7 716), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 338 Mkr (158).
- Driftsöverskottet uppgick till 6 640 Mkr (5 732), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 241 Mkr (121).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 2% till 4 683 Mkr (4 601), vilket motsvarar en minskning per aktie med 1% till 4,06 kr (4,11).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -5 995 Mkr (6 213). 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 212 Mkr (1 334).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -2 486 Mkr (10 277).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 978 Mkr (9 329) vilket motsvarar -1,71 kr per aktie (8,34).
- Fyra exploateringsfastigheter (3) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 337 Mkr (69) 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 avgivande av bokslutskommuniké för januari-december 2022.

	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	8 855	7 716	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 683	4 601	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-5 990	6 272	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	212	1 334	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	-1 978	9 329	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	215 060	209 717	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 567	3 436	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	-1,71	8,34	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,06	4,11	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	76,22	78,34	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	89,74	92,84	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	49,30	44,76	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 683 Mkr (4 601), per aktie motsvarar det en minskning till 4,06 kr (4,11). För tredje kvartalet minskade förvaltningsresultatet per aktie till 1,37 kr (1,54). Aktuell intjäningsförmåga har varit stabil under året vilket innebär att vi lyckats kompensera de höjda räntorna med ökat driftnetto och stabilt förvaltningsresultat från intressebolag.

Finansiering

Vi gick in i den oroliga tid som präglad marknaderna sedan Ryssland invaderade Ukraina med långa löptider och räntebindningar. Effekten av högre marknadsräntor dämpas då vi har 70 % av våra lån bundna och även om de ökade räntorna successivt påverkar räntekostnaderna ger detta oss tid att anpassa oss. Vi har fortsatt att ta upp bankfinansiering och minska andelen obligationsfinansiering. På sikt är Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna fortsatt strategiskt viktig. Givet rådande marknadsförhållanden kommer dock fokus att ligga på bankfinansiering under en tid framöver. Den tillgängliga likviditeten kan fluktuera något mellan kvartalen beroende på tajmingen av bankförhandlingar, valutarörelser och förfall. Balder kommer behålla en likviditet i nivå med de senaste kvartalen så länge vi anser att finansieringsmarknaderna är ansträngda.

Projekt och investeringar

Under kvartalet har vi med gott resultat fortsatt att färdigställa projekt för egen förvaltning och projekt för avyttring. Investeringsvolymen minskade under detta kvartal och kommer att fortsätta minska successivt under 2024.

Hållbarhet

Det händer mycket inom hållbarhetsområdet, bland annat i form av nya lagkrav. Under kvartalet har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys utifrån principerna i ERS/CSRD och vi arbetar med att förbereda oss för att i god tid kunna implementera förändringar i verksamheten.

Balders ESG risk rating från Sustainalytics har uppdaterats från 13,8 till 12,3 vilket placerar oss väl inom ramen för låg risk och vi är nöjda med det positiva momentum kopplat till vårt arbete kring dessa frågor. Förflyttningen hänför sig framförallt till utveckling inom styrning och rapportering. Även Balders positiva utveckling inom klimatområdet kopplat till klimatmål, klimatberäkningar och klimatriskanalyser lyfts fram.

Bostadsmarknaden

Trots att bostadspriserna verkar ha stabiliserats, så tycks vi vara på väg mot den lägsta nivån av nyproduktion av bostäder som vi har sett på länge. Å ena sidan bör det minskade utbudet ge stöd åt priserna på andrahandsmarknaden, och hålla nere vakansgraderna på hyresbostäder, men med tanke på den bostadsbrist som råder är det en olycklig utveckling. Jag har dock svårt att se att produktionsstarterna ska komma igång under rådande miljö, och det är sannolikt att vi har två till tre år framför oss med successivt minskande utbud av nyproducerade bostäder.

Skakig omvärld

Vi har fortsatt en global osäkerhet och en orolig omvärld. Som bolag anpassar vi oss hela tiden till de förutsättningar som råder med fokus på att effektivisera den dagliga verksamheten, ta hand om våra kunder, fastigheter och finansiering. Trots en orolig omvärld, går Balder operativt igenom en period som inte är så händelserik. Vi fortsätter att se en positiv utveckling av driftnettot och vi finjusterar successivt verksamheten för att öka vår effektivitet.

Slutligen vill jag tacka alla medarbetare för det dagliga engagemang, gnet och flexibilitet som bidrar till Balders fortsatta framgång!

Erik Selin

Verkställande direktör



PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

OFÖRÄNDRAD PROGNOS 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 avgivande av bokslutskommuniké för januari–december 2022.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. 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 sept	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
Hysesintäkter	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505
Fastighetskostnader	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210
Driftsöverskott	9 150	9 075	8 850	8 865	8 185	7 880	7 690	7 340	6 920	6 880	6 295
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770	-720
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340
Rörelseresultat	10 000	9 825	9 650	9 680	8 985	8 670	8 470	8 160	7 640	7 480	6 915
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-400	-410	-410	-560	-550	-580	-630	-630	-610	-605	-625
Förvaltningsresultat¹⁾	5 700	5 815	5 940	6 220	5 885	5 870	5 820	5 780	5 430	5 275	4 710
Skatt ²⁾	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975
Resultat efter skatt	4 510	4 615	4 710	4 915	4 645	4 620	4 580	4 550	4 300	4 190	3 735
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,94	5,04	5,15	5,39	5,26	5,25	5,20	5,17	4,85	4,71	4,21

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

EUR: 11,49

DKK: 1,54

NOK: 1,02

GBP: 13,27

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 5 009 Mkr (5 030), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 88 Mkr (76). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 683 Mkr (4 601), vilket motsvarar en minskning per aktie med 1% till 4,06 kr (4,11). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 425 Mkr (1 453).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -2 486 Mkr (10 277). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 978 Mkr (9 329), motsvarande -1,71 kr per aktie (8,34). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -5 995 Mkr (6 213), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 6 Mkr (58), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 337 Mkr (69), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 212 Mkr (1 334) samt resultat från andelar i intressebolag om -989 Mkr (873).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 15% till 8 855 Mkr (7 716), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 338 Mkr (158). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 12 659 Mkr (11 186). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 116 kr/kvm (1 930) exklusive projektfastigheter.

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

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 september uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 559 Mkr (436).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 215 Mkr (-1 984) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -97 Mkr (-38).

Driftsöverskottet har ökat med 16% till 6 640 Mkr (5 732), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (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 -790 Mkr (-760), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -40 Mkr (-18).

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 -989 Mkr (873) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 425 Mkr (1 453).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -2 477 Mkr (-54). Periodens skatt uppgick till 63 Mkr (-525).



Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -2 264 Mkr (-1 382), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -112 Mkr (-27).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 212 Mkr (1 334). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 september 2,8% (1,9).

Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 18 535 Mkr (26 029).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 12,7 ggr (13,5). Nyckeltalet rör sig i rätt riktning och förbättringen kommer från en kombination av minskad nettoskuld och ökade intäkter från vår befintliga fastighetsportfölj samt färdigställande av projekt.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till -5 995 Mkr (6 213). Realiserade värdeförändringar uppgick till 6 Mkr (58). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,8% (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är framförallt hänförlig 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 -21 Mkr (-15).

Fyra projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 337 Mkr (69) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekt i Sverige och Danmark: Bovieran Helsinge ApS, Brf Glasbruket i Majorna, Brf Bovieran Svedala och Brf Glasbruksgränd vid Västra Gatan.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till 360 Mkr (-1 849), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 22 Mkr (-46). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -165 Mkr (-486). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -125 Mkr (-324).

Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 525 Mkr (-1 363).

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 17 407 Mkr (17 589).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 216 Mkr (3 325). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -5 412 Mkr (-10 014). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto -806 Mkr (8 207).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -1 572 Mkr (1 393). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 48 Mkr (34).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 479 Mkr (20 242) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 6 056 Mkr (5 787). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 18 535 Mkr (26 029).

Tredje kvartalet 2023

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2023 uppgick till 1 707 Mkr (1 863). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2023 minskade med 8% och uppgick till 1 584 Mkr (1 718) vilket motsvarar 1,37 kr per aktie (1,54). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 496 Mkr (550). Hyresintäkterna uppgick till 3 017 Mkr (2 659) och fastighetskostnaderna till -676 Mkr (-645), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 16% till 2 341 Mkr (2 015), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftsöverskottet med 77 Mkr (42). Överskottsgraden uppgick till 78% (76).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 067 Mkr (777). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -1 060 Mkr (613) motsvarande -0,92 kr per aktie (0,55). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -1 749 Mkr (626), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -21 Mkr (23), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 115 Mkr (46), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 107 Mkr (135) samt resultat från andelar i intressebolag om -773 Mkr (-1 107). Koncernens totala skatt uppgick till 43 Mkr (-259). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -57 Mkr (-102). Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 100 Mkr (-157). Den uppskjutna skatten har påverkats av positiva 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 september uppgick till 1 145 personer (1 145), varav 479 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 en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 382 Mkr (454).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 829 Mkr (8 554). Övrigt finansnetto uppgick till 1 599 Mkr (-2 376) varav valutakursdifferenser uppgick till -4 Mkr (-2 498), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 265 Mkr (1 154).

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 september 1 882 förvaltningsfastigheter (1 806) med en uthyrningsbar yta om 5 971 tkvm (5 779) till ett värde om 215 060 Mkr (209 717). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 12 637 Mkr (11 153).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 567 Mkr (3 436). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 218 626 Mkr (213 153).

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 2023-09-30¹⁾

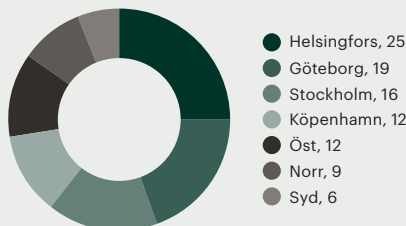
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	762	1 314 538	3 516	2 675	3 350	95	55 130	25
Stockholm	92	821 992	1 886	2 294	1 750	93	33 442	15
Göteborg	200	1 194 573	2 175	1 821	2 086	96	38 754	18
Köpenhamn	27	387 147	1 170	3 023	1 154	99	25 435	12
Syd	90	475 488	858	1 804	819	95	13 497	6
Öst	455	914 984	1 710	1 868	1 663	97	23 773	11
Norr	256	862 437	1 322	1 533	1 255	95	19 183	9
Totalt exklusive projekt	1 882	5 971 159	12 637	2 116	12 078	96	209 214	96
Projekt för egen förvaltning			22		22		5 846	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 882	5 971 159	12 659	2 116	12 100	96	215 060	98
Exploateringsfastigheter							3 567	2
Totalt fastighetsbestånd	1 882	5 971 159	12 659	2 116	12 100	96	218 626	100

Fördelat per fastighetskategori

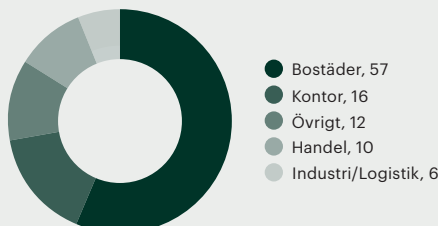
Bostäder	1 383	3 001 053	6 774	2 257	6 512	96	115 425	53
Kontor	105	694 099	1 876	2 703	1 721	92	34 150	16
Handel	144	1 007 522	1 663	1 651	1 599	96	21 469	10
Industri/Logistik	167	648 818	956	1 474	899	94	13 081	6
Övrigt	83	619 667	1 367	2 206	1 347	98	25 089	11
Totalt exklusive projekt	1 882	5 971 159	12 637	2 116	12 078	96	209 214	96
Projekt för egen förvaltning			22		22		5 846	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 882	5 971 159	12 659	2 116	12 100	96	215 060	98
Exploateringsfastigheter							3 567	2
Totalt fastighetsbestånd	1 882	5 971 159	12 659	2 116	12 100	96	218 626	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 entreprenad-utgift 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 september 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 bolaget 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 september till 215 060 Mkr (209 717). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -5 995 Mkr (6 213).

Periodens värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 4 923 Mkr (11 029) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 418 Mkr (4 824) avser förvärv och 4 505 Mkr (6 205) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 650 Mkr (2 772). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 6 Mkr (58).

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	4 505		6 205	
Förvärv	418	2	4 824	23
Avyttringar	-644	-12	-2 714	-65
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-5 995		6 213	
Valutaförändring	2 843		6 049	
Omklassificering	-	51	-	170
Förvaltningsfastigheter 30 september	215 060	1 882	209 717	1 806
Exploateringsfastigheter 1 januari	3 421		2 697	
Upparbetade projektkostnader	1 376		1 223	
Försäljning	-1 230		-484	
Exploateringsfastigheter 30 september	3 567		3 436	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	218 626		213 153	

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 4,0 Mdkr (11,8), varav 2,8 Mdkr (8,3) är nedlagt och 1,2 Mdkr (3,5) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 600 lägenheter (4 720) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

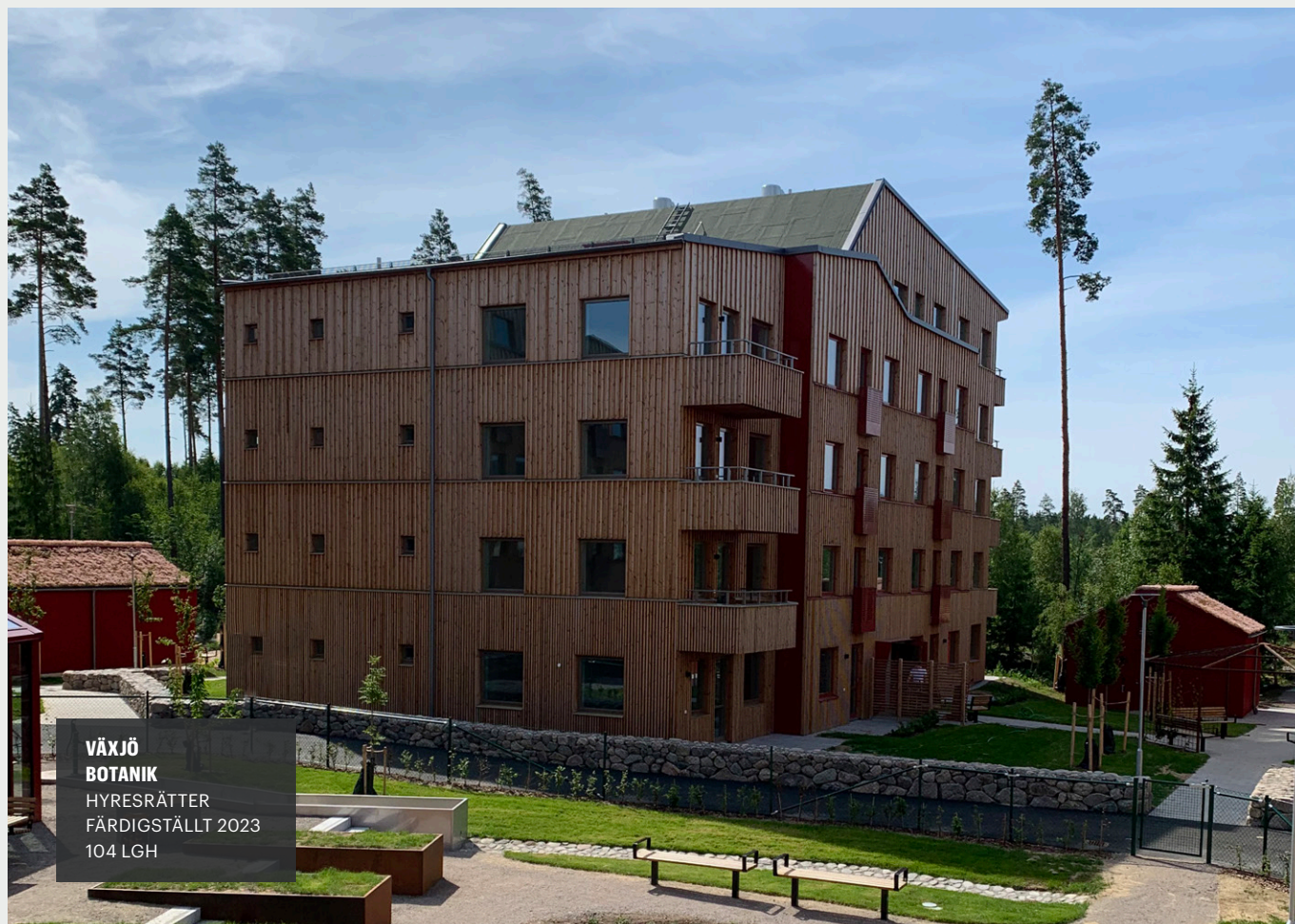
Exploateringsfastigheter för avyttring

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 färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 4,0 Mdkr (3,9), varav 2,4 Mdkr (2,0) är nedlagt och 1,6 Mdkr (1,9) återstår att investera. Samtliga projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

I tredje kvartalet redovisas försäljningsresultat från två exploateringsprojekt (1), Brf Glasbruksgränd vid Västra Gatan och Brf Bovieran Svedala. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -582 Mkr (-239) och resultatet från försäljningen uppgick till 122 Mkr (51), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -7 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -1 251 Mkr (-499) och resultatet från försäljningarna uppgick till 358 Mkr (84), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -21 Mkr (-15) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	166	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 793	100	212	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	141	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinankulma	Bostad	1 147	25	58	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	79	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Tervapääsky	Bostad	2 470	68	112	Q4 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	123	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinapuisto	Bostad	1 147	25	50	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	221	Q1 2024
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	101	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Kommersiellt	10 859	-	230	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 276	-	216	Q3 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 817	289	1 029	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 099	136	379	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Piejinkuja 10	Bostad	4 500	121	275	Q4 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	197	Q4 2024
Finland	Öst	Turun Huoleton	Bostad	4 100	132	210	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Rento	Bostad	2 965	94	155	Q3 2025
Summa				85 814	1 584	3 955	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 771	148	569	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	550	Q4 2023
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	19 996	392	900	Q2 2024
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 393	138	702	Q2 2024
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Rubinen	Bostad	6 153	93	429	Q1 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Safiren	Bostad	5 570	99	401	Q3 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Spinellen	Bostad	7 133	134	486	Q2 2027
Summa				60 758	1 032	4 037	
Totalt under byggnation				146 572	2 616	7 991	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2025 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	882 406	7 116
Sverige	Stockholm	537 106	4 707
Finland	Helsingfors	282 737	5 238
Finland	Öst	31 110	660
Norge	Oslo	7 000	100
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Summa		1 780 383	18 046

¹⁾ BTA = Bruttoarea

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



KUNGÄLV
VÄSTRA GATAN
BRF-PROJEKT
FÄRDIGSTÄLLT 2023
128 LGH

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.

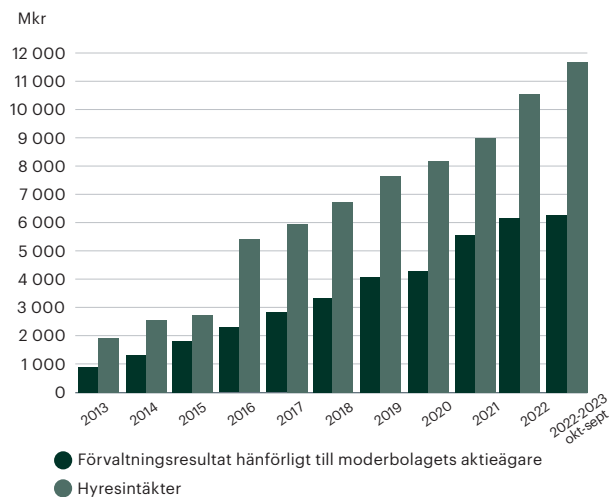
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,6 år (6,2). Balders tio största kontrakt svarar för 3,8% (3,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,1 år (9,6).

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2023-09-30

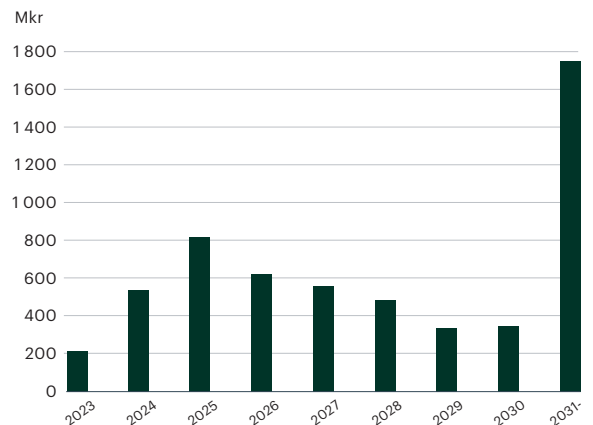
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2023	358	8	209	2
2024	1 707	36	531	4
2025	948	20	813	7
2026	659	14	616	5
2027–	1 050	22	3 455	29
Summa	4 722	100	5 625	46
Bostad ¹⁾	47 509		6 333	52
P-plats ¹⁾	11 768		53	0
Garage ¹⁾	6 289		88	1
Summa	70 288		12 100	100

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 SEK och EUR. 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, 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 2023 har 10% av det utestående hybridkapitalet återköpts motsvarande 510 Mkr.

Under tredje kvartalet har räntebärande skulder minskat med 4,3 Mdkr, varav cirka 2,5 Mdkr är en följd av starkare krona. Balder har fortsatt att ta upp bankfinansiering för att ytterligare stärka likviditeten och för att återköpa obligationer. På sikt är Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna fortsatt strategiskt viktig. Givet rådande marknadsförhållanden kommer dock fokus att ligga på bankfinansiering under en tid framöver.

Per kvartalsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 19 Mdkr (26). Den tillgängliga likviditeten kan fluktuerar något mellan kvartalen, beroende på timingen av bankförhandlingar, valutarörelser och förfall. Balder kommer dock behålla en likviditet i nivå med de senaste kvartalen, så länge bolaget anser att finansieringsmarknaderna är ansträngda.

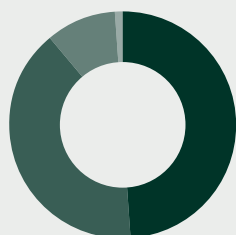
Balders räntebindningstid uppgick per den 30 september till 3,2 år och kreditbindningen till 5,5 år. Per den 30 september var cirka 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	132 731	124 503	130 310
Hybridkapital, Mkr	4 593	8 352	4 942
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	18 535	26 029	25 771
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,5	5,7	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,3	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,7	13,5	13,4
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,1	47,7	47,9
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr	3,4	5,2	4,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	20,9	16,4	17,9
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook

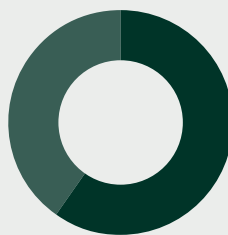
FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %		lägst	40,0
Belåningsgrad, %		högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr		lägst	2,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)		högst	11,0

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Icke säkerställda obligationer, 49
- Säkerställda banklån, 40
- Icke säkerställda banklån, 10
- Certifikat, 1

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 82 289
- Säkerställda lån, 55 035

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2023-09-30

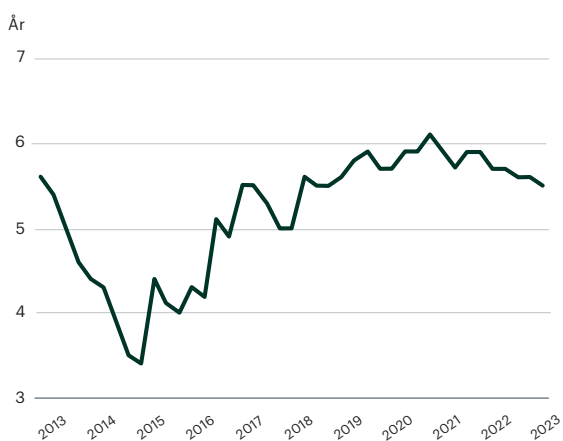
År	Mkr	Andel, %
2023	3 483	3
2024	10 978	8
2025	21 576	16
2026	25 171	18
2027	16 312	12
2028	15 016	11
2029	8 009	6
2030	8 803	6
2031	7 136	5
2032	381	0
2033-	20 459	15
Summa	137 324	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2023-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2023	35 799	4,3*	26
2024	10 593	3,4	8
2025	10 088	2,6	7
2026	13 163	2,5	10
2027	14 243	1,7	10
2028	13 725	3,4	10
2029	15 753	1,4	11
2030	8 525	1,9	6
2031	8 734	1,7	6
2032	2 805	2,5	2
2033-	3 896	2,0	3
Summa	137 324	2,8	100

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

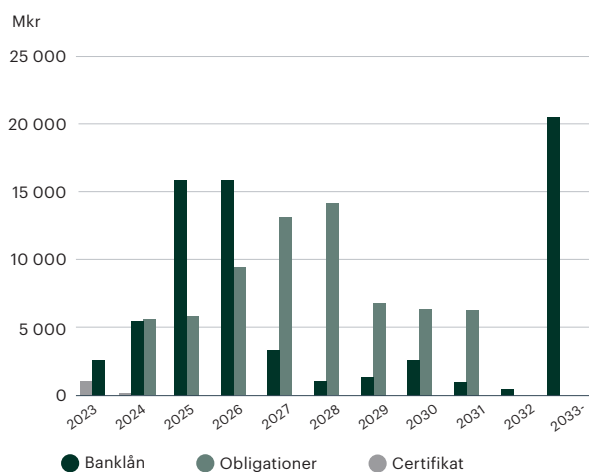
GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



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 slutet av 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



OMRÅDEN



SAMARBETEN



MEDARBETARE



FINANSER

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- 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

SAMVERKAN FÖR STADSDELSUTVECKLING I GÖTEBORGS FÖRORTER

Sedan 2013 äger, förvaltar och utvecklar Balder bostadsområden i Bergsjön och Västra Frölunda i Göteborg. Under denna tioårsperiod har Balder arbetat med att lyfta det befintliga fastighetsbeståndet och att skapa fler bostäder i olika upplåtelseformer. Sommaren 2023 firade Göteborg 400 år där delspåret Prototyp Göteborg öppnade upp för panel-samtal och stadsvandringar i ett antal stadsdelar. Baldermedarbetare medverkade i diskussioner om samverkan för social hållbarhet och samskapande mellan staden, fastighetsägare och boende.

Balder förvärvade 2013 cirka 800 lägenheter i Bergsjön. Idag består fastighetsbeståndet av över 1 000 hyresrätter och ett 70-tal bostadsrätter. Det befintliga bostadsområdet har genomgått löpande renoveringar och underhåll inklusive förbättrade utemiljösatsningar för ökad trygghet och trivsel. Med fokus på barn och unga i bostadsområdet skapas aktiviteter för att främja trygghet utifrån exempelvis läxhjälp, sommarjobb, simskola, yrkesutbildning och meningsfulla fritidsaktiviteter. I Bergsjön har Balders Nöjd kundindex (NKI) för trygghet ökat med 19,5% mellan åren 2015 och 2021. Under samma period har betyget Rent & snyggt ökat med nästan 16%.

I Västra Frölunda har Balders bestånd gått från cirka 560 hyresrätter 2013 till att idag inkludera runt 1 230 lägenheter bestående av både hyresrätter och bostadsrätter. Med lokal närvaro har Balder tillsammans med hyresgästerna ökat renhållningen både utom- och inomhus. NKI för utemiljön har ökat med nästan 20% mellan åren 2015 och 2021. Satsningarna och samarbetena i området ligger i linje med det som görs i Bergsjön: läxhjälp, sommarjobb, lovaktiviteter och föräldragrupper med mera. Att tidigt involvera och inspirera barn och unga till utbildning som även bidrar till ökad anställningsbarhet är avgörande.

Delaktighet och inflytande är nyckelord. Balders övertygelse om lokal närvaro och närheten till kunden bygger relationer och förtroende. Att skapa tillsammans är långsiktigt.



Representanter från Balder deltog i panelsamtal och stadsvandring för att berätta hur Balder tillsammans med de boende i Bergsjön och Västra Frölunda driver utvecklingen och det sociala hållbarhetsarbete på plats.

POSITIVT MOMENTUM I BALDERS ESG-RATING

Fastighets AB Balders målinriktade arbete inom hållbarhetsområdet ger resultat och Sustainalytics uppdaterar Balders ESG risk rating till 12,3 från 13,8. Balder ligger stabilt inom ramen för låg risk och placerar sig därmed än närmare den önskvärda nivån försumbar risk.

"Som börsnoterat fastighetsbolag ställs höga krav inom hållbarhet från investerare och andra intressenter. Sustainalytics positiva rating är en bekräftelse på att vårt arbete ger resultat och motiverar oss än mer i vår strävan mot ännu bättre utfall", säger Balders hållbarhetschef Klara Appelqvist.

Copyright ©2023 Morningstar Sustainalytics. Alla rättigheter förbehållna. Det här avsnittet innehåller information utvecklad av Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Sådan information och data ägs av Sustainalytics och/eller dess tredjepartsleverantörer (tredjepartsdata) och tillhandahålls endast i informations syfte. De utgör inte ett stöd för någon produkt eller projekt, inte heller ett investeringsråd och garanteras inte att vara fullständiga, aktuella, korrekta eller lämpliga för ett visst ändamål. Deras användning är föremål för villkor som finns tillgängliga på <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

12,3
ESG RISK
RATING

SUSTAINALYTICS
a Morningstar company

RATED

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Norion Bank¹⁾ (tidigare Collector Bank). För vidare information om Balders intressebolag, se sida 39-41 och 74-76 i Balders årsredovisning 2022. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Balder har under perioden investerat 342 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 ASA²⁾ knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 20% (19) samt Brinova Fastigheter AB⁴⁾ 19% (19).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-09-30⁵⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ⁶⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	126	178 217	372	2 088	351	94	6 869	13
Göteborg	106	253 208	333	1 317	321	96	4 772	9
Syd	160	158 060	251	1 587	243	97	3 918	8
Öst	67	117 230	169	1 439	165	98	2 491	5
Norr	45	186 731	380	2 034	361	95	6 764	13
Oslo	74	442 788	1 202	2 714	1 165	97	24 421	47
Totalt exklusive projekt	578	1 336 235	2 707	2 026	2 606	96	49 236	94
Projekt för egen förvaltning			-		-		3 004	6
Totalt fastighetsbestånd	578	1 336 235	2 707	2 026	2 606	96	52 239	100

Fördelat per fastighetskategori

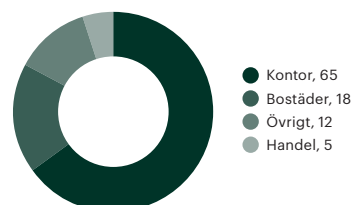
Bostäder	142	197 446	382	1 935	368	96	7 754	15
Kontor	144	689 923	1 710	2 479	1 647	96	32 791	63
Handel	62	142 642	204	1 429	199	98	2 720	5
Övrigt	230	306 224	411	1 341	393	96	5 970	11
Totalt exklusive projekt	578	1 336 235	2 707	2 026	2 606	96	49 236	94
Projekt för egen förvaltning			-		-		3 004	6
Totalt fastighetsbestånd	578	1 336 235	2 707	2 026	2 606	96	52 239	100

- Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 30 september 2023 uppgick till 3 190 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 september 2023 uppgick till 7 279 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2023 uppgick till 555 Mkr. Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2023 uppgick till 258 Mkr. Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.
- 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.
- Avser hela intressebolagsbeståndet.

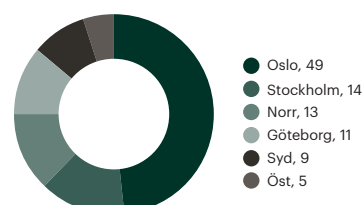
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	52 239	55 518	55 758
Övriga tillgångar	2 863	2 377	2 441
Likvida medel	351	712	523
Summa tillgångar	55 454	58 607	58 723
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	22 842	24 589	24 241
Uppskjuten skatteskuld	4 425	4 904	5 087
Räntebärande skulder	26 678	27 420	27 799
Övriga skulder	1 508	1 693	1 596
Summa eget kapital och skulder	55 454	58 607	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 72 Mkr (63) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 19 Mkr (92). 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 11 maj 2023 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de tre största aktieägarna eller ägarkonstellationerna samt styrelsens ordförande Christina Rogestam, som företräder övriga aktieägare. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2024 och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2023 och kända förändringar därefter:

- Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB
- Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB
- Patricia Hedelius, företrädande AMF Tjänstepension och Fonder
- Christina Rogestam, styrelsens ordförande

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg fredagen den 3 maj 2024. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se.

Göteborg den 27 oktober 2023

Erik Selin
Verkställande direktör

REVISORNS **GRANSKNINGSRAPPORT**

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 27 oktober 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Hysesintäkter	3 017	2 659	8 855	7 716	11 660	10 521
Fastighetskostnader	-676	-645	-2 215	-1 984	-2 955	-2 725
Driftsöverskott	2 341	2 015	6 640	5 732	8 705	7 796
Förvaltnings- och administrationskostnader	-250	-246	-790	-760	-1 049	-1 019
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-773	-1 107	-989	873	-861	1 002
- varav förvaltningsresultat	496	550	1 425	1 453	1 902	1 929
- varav värdeförändringar	-1 403	-1 804	-2 477	-54	-2 855	-433
- varav skatt	134	147	63	-525	93	-495
Övriga intäkter/kostnader	1	9	-2	-13	-7	-17
Finansnetto	-881	-464	-2 264	-1 382	-2 912	-2 031
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-23	-19	-63	-56	-83	-76
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	438	207	2 595	4 450	3 876	5 732
- varav Förvaltningsresultat	1 707	1 863	5 009	5 030	6 638	6 659
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-21	23	6	58	59	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 749	626	-5 995	6 213	-6 790	5 419
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	697	285	1 588	568	2 156	1 136
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-582	-239	-1 251	-499	-1 779	-1 027
Värdeförändringar derivat	107	135	212	1 334	494	1 617
Värdeförändringar totalt	-1 547	829	-5 441	7 675	-5 860	7 257
Resultat före skatt	-1 109	1 036	-2 846	12 126	-1 984	12 988
Inkomstskatt	43	-259	360	-1 849	210	-1 999
Periodens/årets resultat	-1 067	777	-2 486	10 277	-1 774	10 989
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 060	613	-1 978	9 329	-1 133	10 175
Innehav utan bestämmande inflytande	-7	164	-508	948	-642	814
	-1 067	777	-2 486	10 277	-1 774	10 989
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-554	296	699	985	719	1 005
Kassaflödessäkringar efter skatt	-4	167	63	418	60	414
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	141	199	-578	277	-389	466
Periodens/årets totalresultat	-1 485	1 439	-2 302	11 957	-1 384	12 875
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-1 156	939	-2 234	10 075	-1 405	10 903
Innehav utan bestämmande inflytande	-328	501	-68	1 882	21	1 972
	-1 485	1 439	-2 302	11 957	-1 384	12 875
Förvaltningsresultat	1 707	1 863	5 009	5 030	6 638	6 659
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-123	-145	-325	-428	-417	-521
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 584	1 718	4 683	4 601	6 221	6 139
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,54	4,06	4,11	5,43	5,48
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,92	0,55	-1,71	8,34	-0,99	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,92	0,55	-1,71	8,34	-0,99	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 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	215 060	209 717	213 932
Exploateringsfastigheter	3 567	3 436	3 421
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 922	1 634	1 881
Övriga materiella anläggningstillgångar	278	216	272
Andelar i intressebolag/joint ventures	29 824	31 599	31 620
Derivat	1 407	2 181	1 982
Fordringar	6 069	4 504	4 115
Likvida medel och finansiella placeringar	5 646	5 374	6 553
Summa tillgångar	263 772	258 660	263 775
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	100 563	100 355	102 909
Uppskjuten skatteskuld	17 407	17 589	17 769
Räntebärande skulder	137 324	132 856	135 252
–varav Hybridkapital ²⁾	4 593	8 352	4 942
Leasingskulder	1 922	1 633	1 887
Övriga skulder	6 555	6 228	5 958
Summa eget kapital och skulder	263 772	258 660	263 775
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	12 600	12 696	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.	2 297	4 176	2 471

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Ingående eget kapital	102 909	88 567	88 567
Periodens/årets totalresultat	–2 302	11 957	12 875
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–41	–183
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–41	–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	100 563	100 355	102 909

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022 jan-dec
Driftsöverskott	2 341	2 015	6 640	5 732	7 796
Övriga intäkter/kostnader	1	9	-2	-13	-17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-250	-246	-790	-760	-1 019
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-5	-21	-15	-20
Återläggning av avskrivningar	17	12	52	38	52
Betalt finansnetto	-716	-310	-2 224	-1 309	-1 860
Betald skatt	-86	-117	-438	-348	-491
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 300	1 358	3 216	3 325	4 442
Förändring rörelsefordringar	-276	70	-348	-372	394
Förändring rörelseskulder	541	264	1 778	246	214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 565	1 692	4 646	3 200	5 050
Förvärv av förvaltningsfastigheter	1	-1 546	-418	-4 824	-5 160
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-15	-12	-58	-68	-138
Förvärv av finansiella placeringar	-	-40	-897	-1 063	-1 077
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-252	-408	-1 035	-1 256	-1 518
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 358	-2 616	-5 881	-7 428	-10 742
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-50	-3	-41	-183
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-19	118	650	2 772	2 913
Försäljning av exploateringsfastigheter	697	285	1 588	568	1 136
Försäljning av finansiella placeringar	117	1 013	126	1 074	1 238
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	-	-	239	-	1
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	-	1	278	253	614
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-829	-3 256	-5 412	-10 014	-12 915
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	-	1 778
Amortering av leasingskuld	-6	2	-23	-22	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	3	3
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-2	-	-42	-131	-131
Upptagna lån	586	3 411	19 802	20 455	26 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 293	-2 929	-20 543	-12 097	-18 032
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 715	484	-806	8 207	10 497
Periodens/årets kassaflöde	-979	-1 080	-1 572	1 393	2 632
Likvida medel vid periodens/årets början	3 476	3 794	3 977	1 299	1 299
Kursdifferens i likvida medel	-43	12	48	34	46
Likvida medel vid periodens/årets slut	2 453	2 727	2 453	2 727	3 977
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	2 453	2 727	2 453	2 727	3 977
Outnyttjade checkkrediter	410	413	410	413	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	12 479	20 242	12 479	20 242	18 808
Finansiella placeringar	3 192	2 647	3 192	2 647	2 576
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	18 535	26 029	18 535	26 029	25 771

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	740	665	2 126	1 939	2 793	2 606
Stockholm	446	406	1 336	1 181	1 773	1 618
Göteborg	492	440	1 487	1 294	1 969	1 776
Köpenhamn	295	229	852	656	1 096	899
Syd	201	182	595	521	788	715
Öst	521	436	1 516	1 255	1 988	1 727
Norr	322	302	943	871	1 252	1 180
Totalt	3 017	2 659	8 855	7 716	11 660	10 521
Driftsöverskott						
Helsingfors	523	481	1 432	1 355	1 871	1 793
Stockholm	356	312	1 028	900	1 353	1 225
Göteborg	397	332	1 163	960	1 530	1 327
Köpenhamn	228	177	654	501	835	683
Syd	160	137	446	383	587	524
Öst	413	321	1 168	923	1 527	1 282
Norr	264	255	749	709	1 002	962
Totalt	2 341	2 015	6 640	5 732	8 705	7 796

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 6 640 Mkr (5 732) och resultat före skatt -2 846 Mkr (12 126) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -5 990 Mkr (6 272), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 337 Mkr (69), övriga intäkter/kostnader -2 Mkr (-13), förvaltnings- och administrationskostnader -790 Mkr (-760), andel i resultat från intressebolag/joint ventures -989 Mkr (873), finansnetto -2 264 Mkr (-1 382) samt värdeförändringar derivat 212 Mkr (1 334).

Mkr	2023 30 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	55 130	51 324	52 932
Stockholm	33 442	34 618	34 267
Göteborg	38 754	36 662	36 947
Köpenhamn	25 435	21 848	22 811
Syd	13 497	12 636	12 901
Öst	23 773	20 838	21 704
Norr	19 183	20 084	20 061
Totalt exklusive projekt	209 214	198 010	201 623
Projekt för egen förvaltning	5 846	11 706	12 309
Totalt förvaltningsfastigheter	215 060	209 717	213 932
Exploateringsfastigheter	3 567	3 436	3 421
Totalt fastighetsbestånd	218 626	213 153	217 353

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 198 Mkr i region Helsingfors, -825 Mkr i region Stockholm, 1 807 Mkr i region Göteborg, 2 624 Mkr i region Köpenhamn, 596 Mkr i region Syd, 2 070 Mkr i region Öst samt med -879 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -6 463 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 146 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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 145 442	1 119 192
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,92	0,55	-1,71	8,34	-0,99	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,92	0,55	-1,71	8,34	-0,99	9,09
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar per aktie, kr	1,10	1,32	3,31	3,47	4,55	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,54	4,06	4,11	5,43	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr	1,77	1,55	5,04	4,39	6,70	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	76,22	78,34	76,22	78,34	76,22	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	89,74	92,84	89,74	92,84	89,74	92,10
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	49,30	44,76	49,30	44,76	49,30	48,52
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 116	1 930	2 116	1 930	2 116	2 060
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 023	1 855	2 023	1 855	2 023	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	78	76	75	74	75	74
Redovisat värde, kr/kvm	35 037	34 265	35 037	34 265	35 037	34 540
Antal förvaltningsfastigheter	1 882	1 806	1 882	1 806	1 882	1 841
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 971	5 779	5 971	5 779	5 971	5 837
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 584	1 718	4 683	4 601	6 221	6 139
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	2,8	5,6	-0,9	12,8	-1,3	12,1
Avkastning totalt kapital, %	3,0	3,5	0,7	6,3	0,4	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	6,5	3,4	5,2	3,5	4,7
Soliditet, %	39,0	40,4	39,0	40,4	39,0	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	49,1	47,7	49,1	47,7	49,1	47,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,5	12,9	12,7	13,5	12,7	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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Nettoomsättning	114	210	382	454	418	491
Administrationskostnader	-112	-212	-380	-456	-416	-492
Rörelseresultat	2	-2	2	-1	2	-2
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	178	9 501	-2 498	6 825
Övrigt finansnetto	2 039	-1 020	1 599	-2 376	1 683	-2 291
- varav valutakursdifferenser	1 480	-996	-4	-2 498	-356	-2 851
Värdeförändringar derivat	110	105	265	1 154	617	1 507
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 150	-917	2 044	8 278	-196	6 039
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	2 708	2 708
Resultat före skatt	2 150	-917	2 044	8 278	2 512	8 746
Inkomstskatt	-422	162	-215	275	-770	-281
Periodens/årets resultat¹⁾	1 729	-755	1 829	8 554	1 741	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 sept	2022 30 sept	2022 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	27	27	28
Finansiella anläggningstillgångar	30 563	35 778	32 931
Fordringar på koncernbolag	90 590	90 740	92 204
Derivat	1 145	833	1 185
Kortfristiga fordringar	439	453	415
Likvida medel och finansiella placeringar	2 153	1 433	2 895
Summa tillgångar	124 918	129 264	129 658
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	30 522	27 002	28 693
Räntebärande skulder	54 241	53 278	52 199
- varav Hybridkapital	4 593	8 352	4 942
Skulder till koncernbolag	39 401	48 343	48 082
Övriga skulder	754	641	685
Summa eget kapital och skulder	124 918	129 264	129 658

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 56 892 Mkr (50 081).

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 22% (28) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 31 000 aktieägare (27 000). Under perioden omsattes cirka 541 miljoner aktier (388) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 879 000 aktier per handelsdag (2 053 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 63% (46). Kursen på aktien var den 30 september 49,30 kr (44,76) och motsvarar en uppgång med 2% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

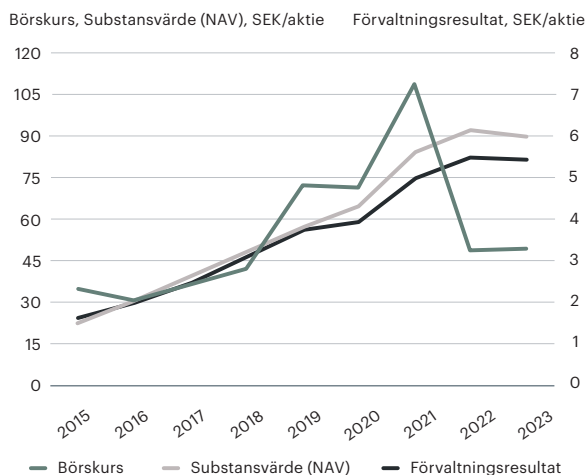
Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 september uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie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

Under perioden har inga aktier återköpts.

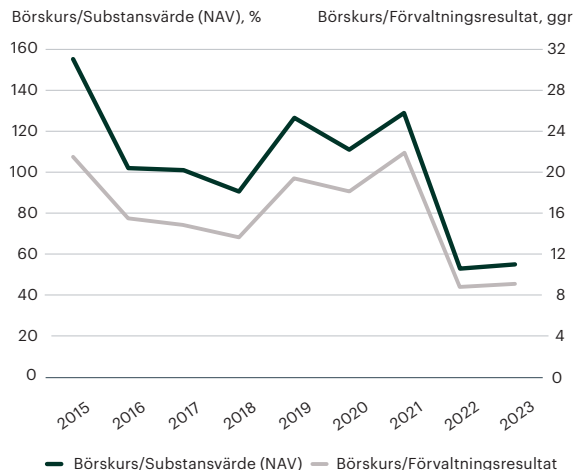
ÄGARFÖRTECKNING PER 2023-09-30

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	-	73 678 579	73 678 579	6,4	4,2
Swedbank Robur Fonder	-	64 515 681	64 515 681	5,6	3,7
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	-	39 742 285	39 742 285	3,4	2,3
Lannebo Fonder	-	24 836 650	24 836 650	2,2	1,4
SEB Investment Management	-	24 016 898	24 016 898	2,1	1,4
Handelsbanken fonder	-	17 435 309	17 435 309	1,5	1,0
Folksam	-	16 002 095	16 002 095	1,4	0,9
Clients Fonder	-	13 902 789	13 902 789	1,2	0,8
Övriga	25 272	387 972 482	387 997 754	33,6	22,1
Totalt	67 376 592	1 086 623 408	1 154 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 060	613	-1 978	9 329	-1 133	10 175
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 145	1 119
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,92	0,55	-1,71	8,34	-0,99	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	-1 060	613	-1 978	9 329	-1 133	10 175
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-214	-	-62	-	-62	-
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 229	1 119	1 214	1 119	1 190	1 119
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	-0,92¹⁾	0,55	-1,71¹⁾	8,34	-0,99¹⁾	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	-1 060	613	-1 978	9 329	-1 133	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 749	626	-5 995	6 213	-6 790	5 419
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	107	135	212	1 334	494	1 617
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-117	47	-958	639	-1 167	430
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 403	-1 804	-2 477	-54	-2 855	-433
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	603	224	1 504	-1 412	1 645	-1 272
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 145	1 119
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,10	1,32	3,31	3,47	4,55	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 584	1 718	4 683	4 601	6 221	6 139
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 145	1 119
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,54	4,06	4,11	5,43	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 039	1 738	5 812	4 918	7 673	6 778
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 119	1 145	1 119
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,77	1,55	5,04	4,39	6,70	6,06
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	87 963	87 658	87 963	87 658	87 963	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	76,22	78,34	76,22	78,34	76,22	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	87 963	87 658	87 963	87 658	87 963	90 194
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 407	17 589	17 407	17 589	17 407	17 769
C Räntederivat, Mkr	-1 808	-1 359	-1 808	-1 359	-1 808	-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	89,74	92,84	89,74	92,84	89,74	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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 154 000 000	1 119 000 000	1 154 000 000	1 119 000 000	1 145 442 308	1 119 191 781
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 228 659 366	1 119 000 000	1 213 891 579	1 119 000 000	1 190 360 992	1 119 191 781
Utestående antal aktier	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	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 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 637	11 153	12 637	11 153	12 637	12 025
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 971	5 779	5 971	5 779	5 971	5 837
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 116	1 930	2 116	1 930	2 116	2 060
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 078	10 717	12 078	10 717	12 078	11 568
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 971	5 779	5 971	5 779	5 971	5 837
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 023	1 855	2 023	1 855	2 023	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 078	10 717	12 078	10 717	12 078	11 568
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 637	11 153	12 637	11 153	12 637	12 025
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 341	2 015	6 640	5 732	8 705	7 796
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 017	2 659	8 855	7 716	11 660	10 521
A/B Överskottsgrad, %	78%	76%	75%	74%	75%	74%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	209 214	198 010	209 214	198 010	209 214	201 623
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 971	5 779	5 971	5 779	5 971	5 837
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	35 037	34 265	35 037	34 265	35 037	34 540

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 060	613	-1 978	9 329	-1 133	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 770	649	-5 990	6 272	-6 731	5 530
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	115	46	337	69	377	110
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	107	135	212	1 334	494	1 617
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 403	-1 804	-2 477	-54	-2 855	-433
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-126	58	-972	657	-1 165	465
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	582	213	1 431	-1 435	1 555	-1 310
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 183	1 433	3 536	3 800	4 862	5 126
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 730	5 732	4 715	5 066	4 862	5 126
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-2 824	-1 033	-6 945	6 964	-7 550	6 359
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	582	213	1 431	-1 435	1 555	-1 310
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	2 488	4 912	-800	10 596	-1 133	10 175
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	87 963	87 658	87 963	87 658	87 963	90 194
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 120	86 717	90 194	77 606	87 658	77 606
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	88 542	87 187	89 079	82 632	87 811	83 900
K/N Avkastning eget kapital, %	2,8%	5,6%	-0,9%	12,8%	-1,3%	12,1%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 109	1 036	-2 846	12 126	-1 984	12 988
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-881	-464	-2 264	-1 382	-2 912	-2 031
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 770	649	-5 990	6 272	-6 731	5 530
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	115	46	337	69	377	110
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	107	135	212	1 334	494	1 617
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 403	-1 804	-2 477	-54	-2 855	-433
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 722	2 475	7 335	5 887	9 643	8 195
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 889	9 898	9 780	7 849	9 643	8 195
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-2 950	-975	-7 918	7 621	-8 715	6 824
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	7 939	8 924	1 862	15 470	928	15 019
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	263 772	258 660	263 772	258 660	263 772	263 775
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	269 244	253 875	263 775	229 933	258 660	229 933
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	266 508	256 268	263 773	244 297	261 216	246 854
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,0%	3,5%	0,7%	6,3%	0,4%	6,1%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	438	207	2 595	4 450	3 876	5 732
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-881	-464	-2 264	-1 382	-2 912	-2 031
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-23	-19	-63	-56	-83	-76
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-93	-104	-155	-136	-183	-164
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 269	-1 656	-2 414	-579	-2 762	-927
(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	6,5	3,4	5,2	3,5	4,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 juli-sept	2022 juli-sept	2023 jan-sept	2022 jan-sept	2022/2023 okt-sept	2022 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	100 563	100 355	100 563	100 355	100 563	102 909
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 297	4 176	2 297	4 176	2 297	2 471
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	263 772	258 660	263 772	258 660	263 772	263 775
(A+B)/C Soliditet, %	39,0%	40,4%	39,0%	40,4%	39,0%	40,0%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	137 324	132 856	137 324	132 856	137 324	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 297	4 176	2 297	4 176	2 297	2 471
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	100 563	100 355	100 563	100 355	100 563	102 909
(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	137 324	132 856	137 324	132 856	137 324	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 297	4 176	2 297	4 176	2 297	2 471
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	5 646	5 374	5 646	5 374	5 646	6 553
A-B-C Nettoskuld, Mkr	129 382	123 305	129 382	123 305	129 382	126 228
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 707	1 863	5 009	5 030	6 638	6 659
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	115	46	337	69	377	110
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-881	-464	-2 264	-1 382	-2 912	-2 031
A+B-C EBITDA, Mkr	2 703	2 373	7 609	6 481	9 928	8 800
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 467	9 354	10 033	8 618	9 928	8 800
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	129 382	123 305	129 382	123 305	129 382	126 228
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	263 772	258 660	263 772	258 660	263 772	263 775
A/B Belåningsgrad, %	49,1%	47,7%	49,1%	47,7%	49,1%	47,9%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	130 776	120 638	127 805	116 128	126 344	117 589
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 467	9 354	10 033	8 618	9 928	8 800
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,5	12,9	12,7	13,5	12,7	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.



**KÖPENHAMM
GREEN HILLS**
HYRESRÄTTER
FÄRDIGSTÄLLT 2023
294 LGH

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

Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024
Årsstämma	3 maj 2024
Delårsrapport jan-mars 2024	3 maj 2024
Delårsrapport jan-juni 2024	16 juli 2024
Delårsrapport jan-sept 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

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

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

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

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

KÖPENHAMM 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