

Fastighets AB Balder Delårsrapport

januari-september 2020

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 146 Mkr (2 970), vilket motsvarar en ökning per aktie med 6 % till 17,48 kr (16,50)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 362,77 kr per aktie (311,10)
- Hyresintäkterna uppgick till 6 079 Mkr (5 577)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 063 Mkr (4 473) motsvarande 17,02 kr per aktie (24,85)

Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 september 2020 ett värde om 151,1 Mdkr (133,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Pekdonet 1, Hedin Bils nya HK, Mölndal
Illustrationsbild: Liljewall

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Juli-september 2020

- Hysesintäkterna uppgick till 2 030 Mkr (1 915), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –3 Mkr (31).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 616 Mkr (1 460), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –2 Mkr (23).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 9 % till 1 153 Mkr (1 060), vilket motsvarar 6,41 kr per aktie (5,89).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 230 Mkr (1 350). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,7), vilket är oförändrat jämfört med andra kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –10 Mkr (–186).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 326 Mkr (2 094).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 189 Mkr (1 852) vilket motsvarar 6,61 kr per aktie (10,29).
- En förvaltningsfastighet (1) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 322 Mkr (122).
- Två exploateringsfastigheter (1) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 14 Mkr (95) exklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

Januari-september 2020

- Hysesintäkterna uppgick till 6 079 Mkr (5 577), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –8 Mkr (92).
- Driftsöverskottet uppgick till 4 678 Mkr (4 153), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –6 Mkr (66).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 6 % till 3 146 Mkr (2 970), vilket motsvarar 17,48 kr per aktie (16,50).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 817 Mkr (2 953). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,7), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –231 Mkr (–473).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 521 Mkr (5 060).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 063 Mkr (4 473) vilket motsvarar 17,02 kr per aktie (24,85).
- 17 förvaltningsfastigheter (37) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 908 Mkr (4 550).
- Under perioden har försäljning av ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 339 Mkr (310).
- Fyra exploateringsfastigheter (1) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 65 Mkr (95).

	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	6 079	5 577	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	3 146	2 970	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	817	2 953	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854
Värdeförändringar derivat, Mkr	–231	–473	–180	–34	144	–114	227	–624	433
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	3 063	4 473	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738
Förvaltningsfastigheter, Mkr	148 072	130 802	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 047	2 370	2 344	1 598	–	–	–	–	–

Data per aktie

<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537
Resultat efter skatt, kr	17,02	24,85	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11
Förvaltningsresultat, kr	17,48	16,50	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537
Eget kapital, kr	288,77	246,85	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10	52,14
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	362,77	311,10	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33	60,50
Börskurs per bokslutsdag, kr	455,20	372,80	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD har ordet

Kära aktieägare,

Tredje kvartalet 2020

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet ökade med 9 % till 6,41 kr per aktie (5,89). För perioden januari-september blev utfallet en ökning med 6 % till 17,48 kr per aktie (16,50). Resultatet pressades av lägre intäkter för hotellfastigheterna, lägre resultat för Collector samt hyresrabatter pga covid-19.

Mindre värdeförändringar gjorde att resultatet efter skatt för 9-månadersperioden minskade till 17,02 kr per aktie (24,85).

Investeringar och finansiering

Investeringarna i våra bostadsprojekt löpte på enligt ursprunglig plan under Q3. Vi upplever en god efterfrågan både på hyreslägenheter i alla våra marknader samt på brf-marknaden i Sverige.

Vi har också under Q3 fått äran att bli ägare till Hedins nya huvudkontor som börjar byggas inom kort.

Tillgången till finansiering med bra villkor var fortsatt god och koncernen har en stark likviditetsposition.

Intressebolag

Resultatet från vår fina grupp av intressebolag minskade jämfört med motsvarande period föregående år beroende på lägre resultat för Collector samt mindre värdeförändringar. Över tid tror jag dock att gruppen kommer ge ökande resultat.

Det största glädjeämnet i Q3 var att vi träffade en överenskommelse om att med tillträde under Q4 förvärva 50 % i Anthon B Nilsen Eiendom i Norge. Anthon B Nilsen Eiendom har en bra fastighetsportfölj i Osloregionen bestående av både förvaltningsfastigheter och kommande projekt, men viktigast är de fina personer jag mött i bolaget. Gå gärna in på www.abne.no för mer information.

Covid-19

Sedan början av våren har världen präglats av den pågående pandemin. Balder har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Hyresintäkterna under kvartalet har erhållits på liknande nivå som tidigare kvartal. För det fjärde kvartalet har ca 99 % av de hyror som hade förfall den 30 september betalats.

Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är väldigt viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar.

Den dagliga verksamheten anpassas efter rådande omständigheter och alla våra medarbetare bidrar på många olika sätt vilket jag vill passa på att särskilt tacka för.

Förutom de som direkt drabbas (dvs blir sjuka) är det på det ekonomiska planet väldigt ledsamt att se alla som helt oskyldigt drabbas i sina verksamheter i särskilt påverkade delar av näringslivet.

Varje storm får så småningom slut på regn och jag hoppas innerligt att situationen förbättras inom en inte allt för lång tid.

Erik Selin

Verkställande direktör

Aktuell intjäningsförmåga

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

Mkr	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni	2019 31 mars	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 juni	2018 31 mars
Hyresintäkter	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430
Fastighetskostnader	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760
Driftsöverskott	6 205	6 120	6 010	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670
Förvaltnings- och administrationskostnader	-690	-690	-680	-670	-640	-640	-620	-595	-590	-590	-565
Förvaltningsresultat från intressebolag	735	735	760	785	775	750	775	735	660	650	650
Rörelseresultat	6 250	6 165	6 090	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-670	-670	-670	-675	-655	-620	-580	-565	-555	-555	-550
Förvaltningsresultat ¹⁾	4 200	4 075	4 000	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085
Skatt ²⁾	-870	-825	-870	-875	-855	-775	-765	-750	-730	-700	-665
Resultat efter skatt	3 330	3 250	3 130	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420
Förvaltningsresultat per aktie, kr	23,33	22,64	22,22	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga har en genomsnittskurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 682 Mkr (3 398), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -4 Mkr (41). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 6 % och uppgick till 3 146 Mkr (2 970), vilket motsvarar 17,48 kr per aktie (16,50). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 475 Mkr (612).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 521 Mkr (5 060). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 063 Mkr (4 473), motsvarande 17,02 kr per aktie (24,85). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 817 Mkr (2 953), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 65 Mkr (95), värdeförändringar avseende räntederivat med -231 Mkr (-473) samt resultat från andelar i intressebolag om 475 Mkr (726).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 9 % till 6 079 Mkr (5 577), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -8 Mkr (92). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 8 679 Mkr (7 963). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 919 kr/kvm (1 874) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,0 % (3,3) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 344 Mkr (301).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 401 Mkr (-1 424) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (-26).

Driftsöverskottet har ökat med 13 % till 4 678 Mkr (4 153), vilket innebär en överskottsgrad om 77 % (74).

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 8. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 801 Mkr (2 933). Realiserade värdeförändringar uppgick till 15 Mkr (20) och avsåg försäljning av ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,5 % (4,7), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Två projekt har resultatavräknats under det tredje kvartalet, vilket innebär att totalt fyra projekt resultatavräknats under perioden.

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 -15 Mkr.

Kvartalets försäljningsresultat uppgick till 6 Mkr (95) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Bergsjö Gärd och Bovieran Karlstad. Periodens totala försäljningsresultat uppgick till 65 Mkr (95).

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -500 Mkr (-485), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 0 Mkr (-9).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2019 års årsredovisning, samt 44,1 % i Collector AB (publ) som är en börsnoterad nischbank. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 21,8 %.

Under perioden har Balder tecknat sin andel av nyemissionen i Collector AB om 453 Mkr, därutöver så har 50 % av aktierna i Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB förvärvats.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 475 Mkr (726) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 475 Mkr (612).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 132 Mkr (304). Periodens skattekostnad uppgick till -132 Mkr (-190).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -914 Mkr (-883), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 1 Mkr (-16).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -231 Mkr (-473). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har minskat under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,5 % (1,6) och för perioden 1,6 % (1,7).

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -810 Mkr (-1 026), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 0 Mkr (-13). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -263 Mkr (-184), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -173 Mkr (-120).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –548 Mkr (–842).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 11 877 Mkr (9 830).

Tredje kvartalet 2020

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2020 ökade med 8 % och uppgick till 1 335 Mkr (1 239). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2020 ökade med 9 % och uppgick till 1 153 Mkr (1 060) vilket motsvarar 6,41 kr per aktie (5,89). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 188 Mkr (211). Hyresintäkterna uppgick till 2 030 Mkr (1 915) och fastighetskostnaderna till –414 Mkr (–455), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 11 % till 1 616 Mkr (1 460), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med –2 Mkr (23). Överskottsgraden uppgick till 80 % (76).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 326 Mkr (2 094). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 189 Mkr (1 852) motsvarande 6,61 kr per aktie (10,29). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 230 Mkr (1 350), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 6 Mkr (95), värdeförändringar avseende räntederivat med –10 Mkr (–186) samt resultat från andelar i intressebolag om 218 Mkr (264). Koncernens totala skatt uppgick till –265 Mkr (–456). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –67 Mkr (–68), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –198 Mkr (–389). Den uppskjutna skattekostnaden 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".

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 2 935 Mkr (2 301). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –8 167 Mkr (–9 830).

Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter –2 908 Mkr (–4 083), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –4 065 Mkr (–5 606), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –2 289 Mkr (–941), utdelning till innehav utan bestämmande inflytande

0 Mkr (–135) samt amortering av leasingskuld –18 Mkr (–) summerar till –9 280 Mkr (–10 766).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 2 750 Mkr (2 687), genom försäljningar av förvaltningsfastigheter 339 Mkr (310), exploateringsfastigheter 675 Mkr (387), finansiella placeringar 62 Mkr (47), utdelning från intressebolag 19 Mkr (42), försäljning av aktier i intressebolag 0 Mkr (15), aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande 16 Mkr (–) samt en nettouplåning om 9 387 Mkr (11 077), vilket summerar till 13 248 Mkr (14 565).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 3 968 Mkr (3 799). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 716 Mkr (8 791) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 8 010 Mkr (5 695).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 september uppgick till 803 personer (750), varav 344 kvinnor (305). Balder är organiserat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 258 Mkr (261).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 867 Mkr (117). Utdelning från dotterbolag ingick med 975 Mkr (800), övrigt finansnetto uppgick till 100 Mkr (–361) varav valutakursdifferenser uppgick till –137 Mkr (–670), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till –231 Mkr (–473).

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 1 342 förvaltningsfastigheter (1 280) med en uthyrningsbar yta om 4 455 tkvm (4 191) till ett värde om 148 072 Mkr (130 802). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 548 Mkr (7 854).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 047 Mkr (2 370). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 151 118 Mkr (133 172).

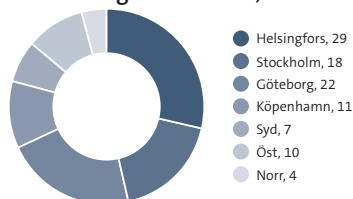
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2020-09-30 ¹⁾

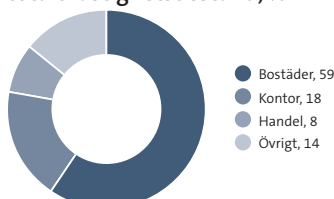
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	588	1 131 386	2 779	2 457	2 706	97	41 912	28
Stockholm	83	698 543	1 377	1 971	1 306	95	26 930	18
Göteborg	184	1 064 183	1 678	1 577	1 589	95	30 385	20
Köpenhamn	18	247 648	663	2 679	633	95	14 289	9
Syd	80	404 432	624	1 544	584	94	10 262	7
Öst	303	701 024	1 132	1 614	1 094	97	14 212	9
Norr	86	207 739	294	1 415	290	99	5 096	3
Totalt exklusive projekt	1 342	4 454 954	8 548	1 919	8 203	96	143 085	95
Projekt för egen förvaltning			132		132		4 986	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 342	4 454 954	8 679	1 919	8 335	96	148 072	98
Exploateringsfastigheter							3 047	2
Totalt fastighetsbestånd	1 342	4 454 954	8 679	1 919	8 335	96	151 118	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 051	2 616 438	5 203	1 989	5 041	97	82 231	54
Kontor	100	613 803	1 483	2 417	1 366	92	27 678	18
Handel	113	660 683	855	1 294	816	95	12 416	8
Övrigt	78	564 030	1 006	1 784	980	97	20 760	14
Totalt exklusive projekt	1 342	4 454 954	8 548	1 919	8 203	96	143 085	95
Projekt för egen förvaltning			132		132		4 986	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 342	4 454 954	8 679	1 919	8 335	96	148 072	98
Exploateringsfastigheter							3 047	2
Totalt fastighetsbestånd	1 342	4 454 954	8 679	1 919	8 335	96	151 118	100

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

Redovisat värde per region, 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 och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,7) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions 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 148 072 Mkr (130 802). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 801 Mkr (2 933) och är hänförligt till förbättrat driftsöverskott och färdigställda projekt.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 5 675 Mkr (9 092) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 2 908 Mkr (4 550) avser förvärv och 2 767 Mkr (4 542) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 339 Mkr (310). Resultatet från försäljningarna uppgick till 15 Mkr (20).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 30 september projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 5,0 Mdkr (6,7). Projekt med pågående byggnation ingår med 4,1 Mdkr (6,1) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,9 Mdkr (0,6). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 6,9 Mdkr (8,5), vilket innebär att 2,8 Mdkr (2,4) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar ca 1 900 lägenheter och avser i huvudsak ca 800 lägenheter i Köpenhamn och ca 800 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 30 september exploateringsprojekt uppgående till 3,0 Mdkr (2,4). Projekt med pågående byggnation ingår med 1,3 Mdkr (1,4) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,7 Mdkr (1,0). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,1 Mdkr (2,8), vilket innebär att 0,8 Mdkr (1,4) återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 400 bostadsrättslägenheter i Sverige och ca 200 bostadsrättslägenheter i Köpenhamn.

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 färdigstälts, sålts och lämnats över till köparen.

I tredje kvartalet redovisas två försäljningsresultat avseende projektverksamheten, vilket betyder att under året har totalt fyra projekt sålts. Kvartalets försäljning omfattar exploateringsprojekten Bergsjö Gård och Bovieran Karlstad. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till –235 Mkr och resultaten från försäljningen uppgick till 6 Mkr (95), inklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om –8 Mkr avseende samtliga exploateringsfastigheter. Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till –595 Mkr (–292) och resultatet från försäljningarna uppgick till 65 Mkr (95) inklusive marknadsförings- och försäljningskostnader om –15 Mkr.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2020		2019	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	141 392	1 298	116 542	1 185
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 767		4 542	
Förvärv	2 908	17	4 550	37
Avyttringar	-323	-	-290	58
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	801		2 933	
Valutaförändring	527		2 525	
Omklassificering	-	27	-	
Förvaltningsfastigheter 30 september	148 072	1 342	130 802	1 280
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 344		1 598	
Upparbetade projektkostnader	1 299		1 064	
Försäljning	-595		-292	
Exploateringsfastigheter 30 september	3 047		2 370	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	151 118		133 172	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2020

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Inom Vallgraven 4:5	Göteborg	Kontor	3 585
Ett	1	Palmen 3	Linköping	Hotell	11 086
Ett	1	92-52-18-6 (Tikkurilantie 123)	Vanda, Finland	Handel	13 102
Ett	1	285-46-167-3 (Ristikalliontie 41)	Kotka, Finland	Handel	3 100
Ett	1	286-3-3039-5 (Taitajantie 4)	Kouvola, Finland	Handel	3 800
Ett	1	405-56-1-14 (Myllymäenkatu 6)	Lappeenranta, Finland	Handel	4 400
Ett	1	106-18-1731-20 (Veikkarinkatu 7)	Hyvinkää, Finland	Handel	2 645
Ett	1	109-11-33-2 (Tampereentie 169)	Hämeenlinna, Finland	Handel	5 840
Ett	1	167-8-837-1 (Voimatie 16)	Joensuu, Finland	Handel	8 282
Ett	1	297-24-20-2 (Leväsentie 33)	Kuopio, Finland	Handel	7 770
Ett	1	398-23-111-4 (Ajokatu 261)	Lahti, Finland	Handel	7 947
Ett	1	837-122-506-12 (Hataanpään Valtatie 42)	Tampere, Finland	Handel	12 412
Ett	1	837-122-506-3 (Puistokuja 32)	Tampere, Finland	Handel	5 865
Två	1	Inom Vallgraven 8:14	Göteborg	Kontor	2 924
Två	1	Inom Vallgraven 20:8	Göteborg	Kontor	1 107
Två	1	Dønskiveien 6	Bærum, Norge	Övrigt	2 614
Tre	1	Hans Nissens gate 3	Trondheim, Norge	Bostad	3 577
Tre	–	Pekdonet 1	Möln dal	Projekt, mark	–
Totalt	17				100 056

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 23-25 i Balders årsredovisning 2019. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag samt Balders ägarandel om 49 % (49) av Sinoma Fastighets AB samt 56 % (56) av Serena Properties AB där Balder har ett gemensamt bestämmande inflytande, för bolagets webbsida, se: serenaproperties.se.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (33) av Tornet Bostadsproduktion AB, 21,8 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB och 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: collector.se, tornet.se, brinova.se, sjaelsoe-management.dk, shhbostad.se och rosengardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2020-09-30 ^{1,2)}

	Antal förvaltningsfastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	85	221 505	333	1 502	314	94	5 865	45
Göteborg	40	154 251	178	1 151	166	93	2 263	18
Öresund	22	65 058	101	1 550	89	88	1 572	12
Öst	26	101 685	134	1 316	131	98	1 913	15
Totalt exklusive projekt	173	542 498	745	1 373	699	94	11 612	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 279	10
Totalt fastighetsbestånd	173	542 498	745	1 373	700	94	12 891	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	43	75 342	147	1 945	143	98	3 073	24
Kontor	29	99 965	149	1 488	136	92	2 260	18
Handel	61	252 686	306	1 213	293	95	4 094	32
Övrigt	40	114 504	143	1 250	127	89	2 185	17
Totalt exklusive projekt	173	542 498	745	1 373	699	94	11 612	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 279	10
Totalt fastighetsbestånd	173	542 498	745	1 373	700	94	12 891	100

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

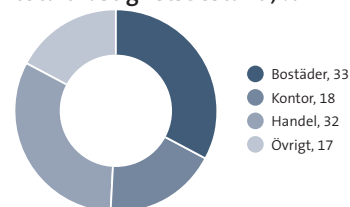
2) Avser Balders ägarandel i Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB samt Serena Properties AB.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

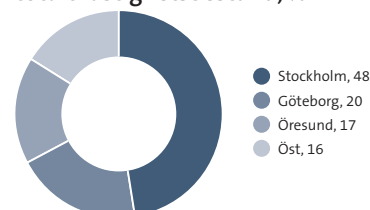
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	12 891	11 224	12 004
Övriga tillgångar	303	86	243
Likvida medel	364	212	204
Summa tillgångar	13 558	11 521	12 450
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	6 311	5 236	5 635
Uppskjuten skatteskuld	725	622	657
Räntebärande skulder	5 921	5 349	5 671
Övriga skulder	602	314	488
Summa eget kapital och skulder	13 558	11 521	12 450

Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,8 år (7,2). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,5 % (4,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,4 år (13,0).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,9 % (3,7) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2020-09-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2020	187	5	80	1
2021	1 387	40	414	5
2022	714	21	415	5
2023	526	15	346	4
2024–	645	19	1 964	24
Summa	3 459	100	3 219	39
Bostad ¹⁾	41 333		5 024	60
P-plats ¹⁾	5 324		21	0
Garage ¹⁾	5 278		70	1
Summa	55 394		8 335	100

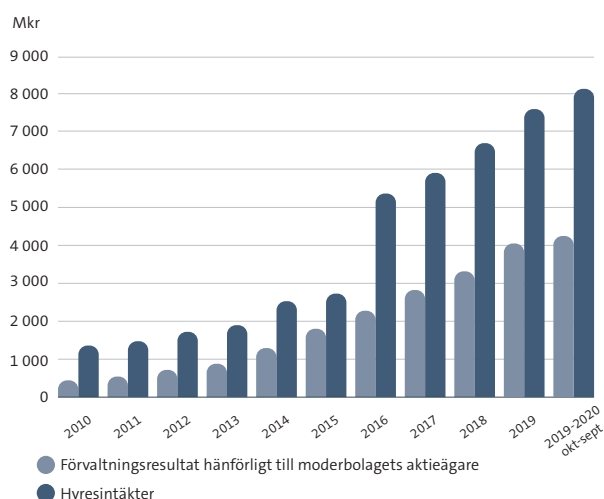
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

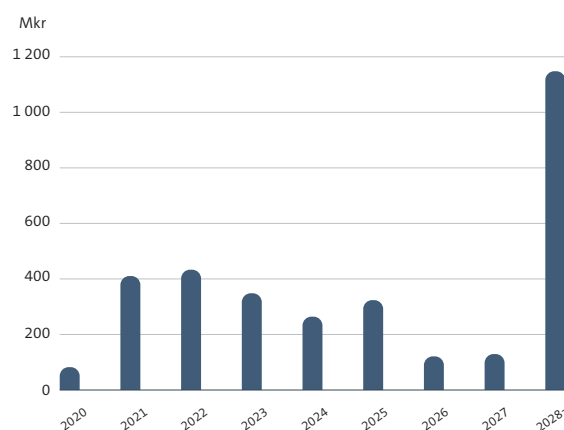
per 2020-09-30

- Göteborgs kommun
- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Scandic Hotels
- Stockholms Stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Winn Hotel Group

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Förfallostruktur kommersiella avtal



Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Ryssland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en diversifierad finansieringsstruktur med obligationer emitterade inom ramen för ett inhemskt MTN-program och ett EMTN-program. Utöver obligationer används bankfinansiering i flera valutor och ett certifikatprogram i

euro och svenska kronor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Finansiella nyckeltal	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	86 999	76 436	77 590
Hybridkapital, Mkr	3 689	3 755	3 652
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	16 726	14 486	11 925
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,6	5,8
Genomsnittlig räntebindning, år	3,4	3,2	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	47,0	48,7	48,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,3	5,1	5,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	15,0	17,4	16,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,1	12,6	13,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	86 999	76 436	77 590
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 845	1 878	1 826
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-7 660	-5 345	-2 902
Nettoskuld	81 183	72 968	76 514

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

Finansiella mål

	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0

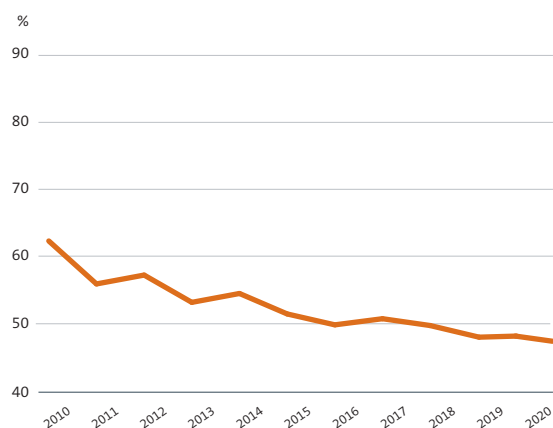
Finansieringskällor, %



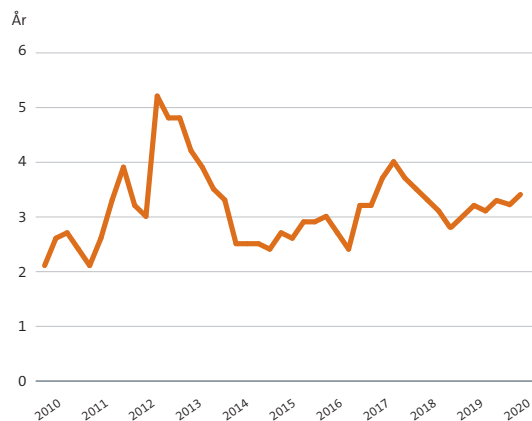
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



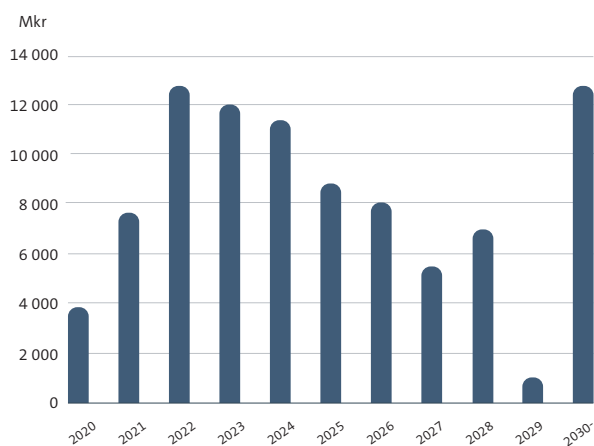
Förfallostruktur krediter 2020-09-30

År	Mkr	Andel, %
2020	3 773	4
2021	7 651	8
2022	12 728	14
2023	12 057	13
2024	11 417	13
2025	8 785	10
2026	8 103	9
2027	5 497	6
2028	6 980	8
2029	971	1
2030-	12 725	14
Summa	90 688	100

Förfallostruktur räntor 2020-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2020	26 125	0,7	29
2021	9 075	1,9	10
2022	6 839	1,4	8
2023	9 904	2,4	11
2024	4 331	1,6	5
2025	7 555	2,1	8
2026	7 630	2,3	8
2027	6 429	1,1	7
2028	6 829	0,6	8
2029	2 919	1,6	3
2030-	3 052	2,2	3
Summa	90 688	1,5	100

Förfallostruktur krediter 2020-09-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 60 Mkr (54) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 45-48. 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 2019.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare bedöms ej ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Valberedning

Vid årsstämman den 11 maj 2020 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet.

I enlighet med beslutet består Balders valberedning av, baserad på ägandet per 30 september 2020 och kända förändringar därefter: Lars Rasin, ordförande, Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB samt Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg onsdagen den 12 maj 2021. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se

Göteborg den 5 november 2020

Erik Selin
Verkställande direktör

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 2020 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.

Gothenburg den 5 november 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev

Auktoriserad revisor

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019/2020 okt-sept	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2 030	1 915	6 079	5 577	8 110	7 609
Fastighetskostnader	-414	-455	-1 401	-1 424	-1 942	-1 966
Driftsöverskott	1 616	1 460	4 678	4 153	6 168	5 643
Förvaltnings- och administrationskostnader	-142	-160	-500	-485	-679	-664
Andel i resultat från intressebolag	218	264	475	726	625	876
– varav förvaltningsresultat	188	211	475	612	651	787
– varav värdeförändringar	87	131	132	304	125	297
– varav skatt	-57	-78	-132	-190	-151	-209
Övriga intäkter/kostnader	-26	6	-58	0	-51	7
Finansnetto	-301	-277	-914	-883	-1 200	-1 170
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-16	-49	-47	-64	-63
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 365	1 292	3 681	3 512	4 863	4 693
– varav Förvaltningsresultat	1 335	1 239	3 682	3 398	4 888	4 604
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	4	7	15	20	9	14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	226	1 344	801	2 933	7 431	9 562
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	247	387	675	387	675	387
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-241	-292	-611	-292	-611	-292
Värdeförändringar derivat	-10	-186	-231	-473	62	-180
Värdeförändringar totalt	226	1 259	650	2 575	7 567	9 492
Resultat före skatt	1 590	2 551	4 331	6 087	12 429	14 185
Inkomstskatt	-265	-456	-810	-1 026	-2 443	-2 659
Periodens/årets resultat	1 326	2 094	3 521	5 060	9 987	11 526
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 189	1 852	3 063	4 473	7 549	8 958
Innehav utan bestämmande inflytande	137	243	458	587	2 438	2 568
	1 326	2 094	3 521	5 060	9 987	11 526
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	108	66	30	212	-174	8
Kassaflödessäkringar efter skatt	13	-37	-20	-154	79	-55
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-1	4	-12	12	-21	3
Periodens/årets totalresultat	1 446	2 128	3 520	5 130	9 871	11 482
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 243	1 776	2 972	4 287	7 550	8 865
Innehav utan bestämmande inflytande	204	352	548	843	2 321	2 617
	1 446	2 128	3 520	5 130	9 871	11 482
Förvaltningsresultat	1 335	1 239	3 682	3 398	4 888	4 604
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-182	-179	-536	-428	-690	-581
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 153	1 060	3 146	2 970	4 198	4 023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,41	5,89	17,48	16,50	23,32	22,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	6,61	10,29	17,02	24,85	41,94	49,77

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	148 072	130 802	141 392
Exploateringsfastigheter	3 047	2 370	2 344
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 520	1 551	1 541
Övriga materiella anläggningstillgångar	155	158	166
Andelar i intressebolag	8 363	6 730	7 018
Fordringar	3 800	2 932	2 566
Likvida medel och finansiella placeringar	7 660	5 345	2 902
Summa tillgångar	172 617	149 888	157 928
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	62 235	52 404	58 725
Uppskjuten skatteskuld	11 877	9 830	11 285
Räntebärande skulder	90 688	80 191	81 242
–varav Hybridkapital ²⁾	3 689	3 755	3 652
Derivat	1 444	1 735	1 210
Leasingskuld	1 511	1 551	1 543
Övriga skulder	4 862	4 176	3 923
Summa eget kapital och skulder	172 617	149 888	157 928
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 257	7 971	9 714
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	1 845	1 878	1 826

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Ingående eget kapital	58 725	47 408	47 408
Periodens/årets totalresultat	3 520	5 130	11 482
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–25	–3	–35
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–135	–137
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	3	8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	15	–	–
Utgående eget kapital	62 235	52 404	58 725

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 616	1 460	4 678	4 153	5 643
Övriga intäkter/kostnader	-26	6	-58	0	7
Förvaltnings- och administrationskostnader	-142	-160	-500	-485	-664
Försäljningskostnader exploateringsfastigheter	-15	-	-15	-	-
Återläggning av avskrivningar	10	11	31	32	42
Betalt finansnetto	-280	-316	-919	-1 142	-1 419
Betald skatt	-59	-66	-282	-259	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 104	934	2 935	2 301	3 288
Förändring rörelsefordringar	-114	110	-824	-145	-262
Förändring rörelseskulder	566	157	640	531	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 555	1 201	2 750	2 687	3 209
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-322	-122	-2 908	-4 083	-7 972
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-2	-15	-20	-66	-85
Förvärv av finansiella placeringar	-776	-6	-821	-56	-594
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag	-446	-358	-1 422	-816	-601
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 110	-1 916	-4 065	-5 606	-8 133
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-22	-	-25	-3	-35
Försäljning av förvaltningsfastigheter	28	20	339	310	1 050
Försäljning av exploateringsfastigheter	247	387	675	387	387
Försäljning av finansiella placeringar	-	16	62	47	60
Försäljning av aktier i intressebolag	-	0	-	15	15
Utbetald utdelning från intressebolag	-	-	19	42	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 404	-1 993	-8 167	-9 830	-15 867
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-135	-137
Amortering av leasingskuld	-3	-	-18	-	-26
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	16	-	-
Upptagna lån	5 117	7 156	16 300	20 732	25 169
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 500	-2 692	-6 913	-9 655	-11 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 615	4 464	9 385	10 942	13 479
Periodens/årets kassaflöde	1 766	3 671	3 968	3 799	821
Likvida medel vid periodens/årets början	3 581	686	1 379	558	558
Likvida medel vid periodens/årets slut	5 347	4 357	5 347	4 357	1 379
Likvida medel	5 347	4 357	5 347	4 357	1 379
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 716	8 791	8 716	8 791	8 673
Finansiella placeringar	2 314	988	2 314	988	1 523
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	16 726	14 486	16 726	14 486	11 925

Segmentsinformation

Mkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019/2020 okt-sept	2019 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	620	614	1 892	1 811	2 514	2 433
Stockholm	336	306	990	907	1 317	1 234
Göteborg	396	350	1 156	1 016	1 566	1 426
Köpenhamn	152	152	481	424	623	566
Syd	151	147	435	429	595	589
Öst	303	276	918	788	1 213	1 083
Norr	74	70	207	202	282	277
Totalt	2 030	1 915	6 079	5 577	8 110	7 609
Driftsöverskott						
Helsingfors	476	460	1 409	1 305	1 850	1 747
Stockholm	282	245	808	721	1 060	973
Göteborg	327	273	917	783	1 233	1 099
Köpenhamn	117	118	370	332	474	436
Syd	124	117	342	342	472	471
Öst	231	194	678	527	869	717
Norr	60	52	155	144	210	199
Totalt	1 616	1 460	4 678	4 153	6 168	5 643

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 4 678 Mkr (4 153) och resultat före skatt 4 331 Mkr (6 087) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 817 Mkr (2 953), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter 65 Mkr (95), övriga intäkter/kostnader –58 Mkr (0), förvaltnings- och administrationskostnader –500 Mkr (–485), andel i resultat från intressebolag 475 Mkr (726), finansnetto –914 Mkr (–883) samt värdeförändringar derivat –231 Mkr (–473).

Mkr	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	41 912	32 541	38 132
Stockholm	26 930	24 804	26 331
Göteborg	30 385	26 010	28 966
Köpenhamn	14 289	11 656	13 582
Syd	10 262	10 016	10 196
Öst	14 212	14 420	14 072
Norr	5 096	4 687	4 792
Totalt exklusive projekt	143 085	124 134	136 071
Projekt för egen förvaltning	4 986	6 667	5 320
Totalt förvaltningsfastigheter	148 072	130 802	141 392
Exploateringsfastigheter	3 047	2 370	2 344
Totalt fastighetsbestånd	151 118	133 172	143 736

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 780 Mkr i region Helsingfors, 599 Mkr i region Stockholm, 1 419 Mkr i region Göteborg, 707 Mkr i region Köpenhamn, 66 Mkr i region Syd, 140 Mkr i region Öst samt med 304 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –334 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 703 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

	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019/2020 okt-sept	2019 jan-dec
Aktierelaterade						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	6,61	10,29	17,02	24,85	41,94	49,77
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	5,23	5,14	14,03	14,02	18,76	18,75
Förvaltningsresultat, kr	6,41	5,89	17,48	16,50	23,32	22,35
Driftsöverskott, kr	7,43	6,62	21,38	18,86	28,25	25,74
<i>Uttestående antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	288,77	246,85	288,77	246,85	288,77	272,28
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	362,77	311,10	362,77	311,10	362,77	341,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	455,20	372,80	455,20	372,80	455,20	433,20
Fastighetsrelaterade						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 919	1 874	1 919	1 874	1 919	1 921
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 841	1 803	1 841	1 803	1 841	1 850
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	80	76	77	74	76	74
Redovisat värde, kr/kvm	32 118	29 621	32 118	29 621	32 118	31 613
Antal förvaltningsfastigheter	1 342	1 280	1 342	1 280	1 342	1 298
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 455	4 191	4 455	4 191	4 455	4 304
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 153	1 060	3 146	2 970	4 198	4 023
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	7,8	10,1	7,7	12,5	15,7	20,1
Avkastning totalt kapital, %	3,9	4,9	4,1	6,0	8,5	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,7	5,7	5,3	5,1	5,3	5,2
Soliditet, %	37,1	36,2	37,1	36,2	37,1	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	47,0	48,7	47,0	48,7	47,0	48,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,4	11,8	13,1	12,6	13,2	13,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 juli-sept	2019 juli-sept	2020 jan-sept	2019 jan-sept	2019/2020 okt-sept	2019 jan-dec
Nettoomsättning	67	92	258	261	358	361
Administrationskostnader	-69	-83	-260	-261	-362	-363
Rörelseresultat	-2	9	-2	-0	-4	-2
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	-	-	975	800	975	800
Övrigt finansnetto	-38	-117	100	-361	655	194
<i>- varav valutakursdifferenser</i>	-130	-204	-137	-670	283	-251
Värdeförändringar derivat	-10	-186	-231	-473	62	-180
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-51	-293	841	-35	1 688	812
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	229	229
Resultat före skatt	-51	-293	841	-35	1 917	1 042
Inkomstskatt	9	46	26	152	-142	-16
Periodens/årets resultat ¹⁾	-42	-247	867	117	1 775	1 025

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2020 30 sept	2019 30 sept	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	22	23
Finansiella anläggningstillgångar	14 290	12 381	13 347
Fordringar på koncernbolag	56 020	45 395	52 646
Kortfristiga fordringar	186	212	206
Likvida medel och finansiella placeringar	2 764	4 941	1 995
Summa tillgångar	73 282	62 950	68 217
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 120	11 344	12 253
Räntebärande skulder	48 652	43 110	43 862
<i>- varav Hybridkapital</i>	3 689	3 755	3 652
Skulder till koncernbolag	10 140	7 186	10 966
Derivat	857	919	626
Övriga skulder	513	391	511
Summa eget kapital och skulder	73 282	62 950	68 217

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 81 936 Mkr (67 104).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % (36,4) av kapitalet och 49,9 % (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 29 % (25) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 22 000 aktieägare (16 000). Under perioden omsattes ca 102 miljoner aktier (59) vilket motsvarar i genomsnitt ca 541 000 aktier per handelsdag (319 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 76 % (44). Kursen på aktien var den 30 september 455,20 kr (372,80) och motsvarar en uppgång med 5 % sedan årsskiftet.

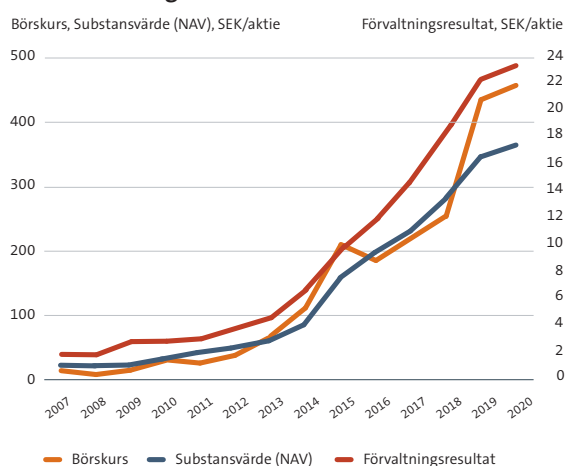
Aktiekapital

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 september uppgick till 180 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

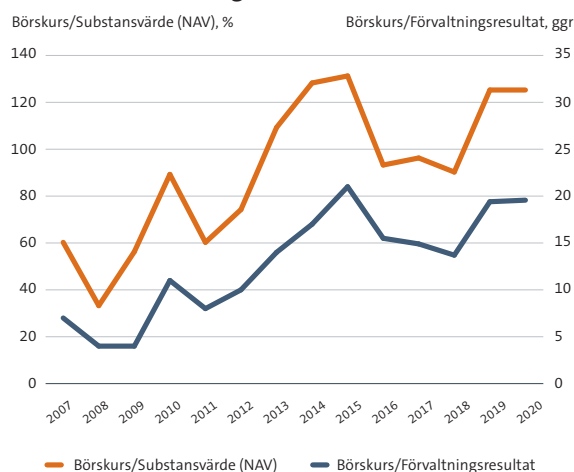
Ägarförteckning per 2020-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	8 020 610	8 020 610	4,5	2,9
Handelsbanken fonder	–	6 750 790	6 750 790	3,8	2,4
SEB Investment Management	–	6 746 554	6 746 554	3,7	2,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 573 168	6 573 168	3,7	2,3
AMF Försäkring och Fonder	–	3 860 451	3 860 451	2,1	1,4
Vanguard	–	3 303 843	3 303 843	1,8	1,2
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	1 932 298	1 932 298	1,1	0,7
CBNY - Norges Bank	–	1 689 765	1 689 765	0,9	0,6
Övriga	4 212	59 139 649	59 143 861	32,9	21,1
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

Utveckling börskurs, substansvärde och förvaltningsresultat



Börskurs/substansvärde & Börskurs/förvaltningsresultat



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 skall 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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.

Genomsnittlig ränta, %

Räntekostnader i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Nettoskuld, Mkr

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

Hybridkapital

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

Soliditet, %

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

Aktierelaterade

Eget kapital per aktie, kr

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

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

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

Fastighetskostnader, Mkr

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

Förvaltningsfastigheter

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

Hyresvärde, Mkr ¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 08.00 den 5 november 2020.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller Finanschef Marcus Hansson, telefon 0768-36 98 48.

Ekonomisk information

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

Kalendarium

Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021
Årsstämma	12 maj 2021
Delårsrapport jan-mars 2021	12 maj 2021
Delårsrapport jan-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport jan-sept 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022

Fastighets AB Balder (publ) balder.se · info@balder.se · Org.nr: 556525-6905

Huvudkontor Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel: 031-10 95 70 · Fax: 031-10 95 99
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