

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2021



FASTIGHETS AB BALDER är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2021 ett värde om 160,3 Mdkr (151,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 088 Mkr (965), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 5,83 kr (5,36)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 405,27 kr per aktie (348,35)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 118 Mkr (2 023)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 665 Mkr (1 063) motsvarande 14,29 kr per aktie (5,91)

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JANUARI-MARS 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 2 118 Mkr (2 023), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -58 Mkr (25).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 528 Mkr (1 489), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -41 Mkr (18).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 13% till 1 088 Mkr (965), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 5,83 kr (5,36).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 398 Mkr (257). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5% (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 299 Mkr (-172).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 896 Mkr (1 228).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 665 Mkr (1 063) vilket motsvarar 14,29 kr per aktie (5,91).
- 62 förvaltningsfastigheter (13) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 5 504 Mkr (1 707).
- Två förvaltningsfastigheter (-) samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 148 Mkr (105). Resultatet från försäljningarna uppgick till 151 Mkr varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 115 Mkr (3) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 36 Mkr.
- Två exploateringsfastigheter (-) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 29 Mkr (-) exklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- Balder har under kvartalet tillträtt fastighetskoncernen Masmästaren, med ett fastighetsvärde om ca 5 Mdkr.
- Balder har under perioden emitterat ytterligare 500 MEUR hybridkapital med en fast ränta om 2,88% med förfall 2081.
- Under kvartalet har Balder förvärvat ytterligare ca 15% av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår per 31 mars 2021 till 32,7%.

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	2 118	2 023	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 088	965	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 513	260	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050
Värdeförändringar derivat, Mkr	299	-172	-141	-180	-34	144	-114	227	-624
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 665	1 063	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128
Förvaltningsfastigheter, Mkr	157 659	148 553	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 678	2 667	2 803	2 344	1 598	-	-	-	-
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	180 000	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786
Resultat efter skatt, kr	14,29	5,91	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10
Förvaltningsresultat, kr	5,83	5,36	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64
Utestående antal aktier, tusental	186 500	180 000	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397
Eget kapital, kr	330,69	277,45	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	405,27	348,35	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	432,60	357,00	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Första kvartalet

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 088 Mkr (965) motsvarande en ökning per aktie med 9% till 5,83 kr.

Vi har under kvartalet haft en negativ påverkan av pandemin, jämfört med första kvartalet föregående år, främst inom vårt hotellsegment men även på cityhandel, restaurang samt bostäderna i Finland.

Investeringar

Vi tillträdde Masmästaren samt investerade vidare i alla våra bostadsprojekt. Efterfrågan är fortsatt god både för bostads- och hyresrätter.

Intressebolagen

Som grupp uppnåddes ett klart högre resultat jämfört med samma period föregående år. Ökningen kommer i huvudsak från Entra och högre resultat i Collector.

Avtal om förvärv av ABP

Efter periodens utgång avtalade vi om att köpa det norska fastighetsbolaget Asset Buyout Partners (ABP), tillträdet beräknas ske i början av Q3.

Affären har fått ett mycket fint mottagande i Norge och vi ser fram emot att fortsätta investera, vara en del av och bidra till utvecklingen inom de framtida satsningarna inom många av ABP's områden. Dessa ligger i linje med vårt hållbarhetsarbete, exempelvis CCS (Carbon Capture Storage), havs- och landbaserad vindkraft, hydrogen, batteritillverkning och landbaserad fiskproduktion mm.

Framtidsutsikter

Vi ser mycket positivt på möjligheter till nya affärer framgent och inte minst på utvecklingen av vår fina byggrättsportfölj. Dessutom har vi vårt givande samarbete med våra partners i olika intressebolag och joint ventures.

I takt med att vaccinationerna fortskrider runt om i landet börjar vi med försiktig optimism nu ana en möjlig återgång till normala rutiner i höst.

Jag vill passa på att tacka alla medarbetare för ert dagliga engagemang i Balder!

Erik Selin

Verkställande direktör



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 derivat-instrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2021 31 mars	2020 31 dec	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
Hysesintäkter	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800
Fastighetskostnader	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845
Driftsöverskott	6 295	6 320	6 205	6 120	6 010	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955
Överskottsgrad, %	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	73%	73%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-720	-675	-690	-690	-680	-670	-640	-640	-620	-595	-590
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 340	1 110	735	735	760	785	775	750	775	735	660
Rörelseresultat	6 915	6 755	6 250	6 165	6 090	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-625	-630	-670	-670	-670	-675	-655	-620	-580	-565	-555
Förvaltningsresultat¹⁾	4 710	4 675	4 200	4 075	4 000	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370
Skatt ²⁾	-975	-970	-870	-825	-870	-875	-855	-775	-765	-750	-730
Resultat efter skatt	3 735	3 705	3 330	3 250	3 130	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640
Förvaltningsresultat per aktie, kr	25,26	25,06	23,33	22,64	22,22	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,12

DKK: 1,36

NOK: 0,99

GBP: 11,59

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 228 Mkr (1 136), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -26 Mkr (12). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 13% och uppgick till 1 088 Mkr (965), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 5,83 kr (5,36). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 265 Mkr (126).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 896 Mkr (1 228). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 665 Mkr (1 063), motsvarande 14,29 kr per aktie (5,91). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 398 Mkr (257), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 115 Mkr (3), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 24 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat med 299 Mkr (-172) samt resultat från andelar i intressebolag om 516 Mkr (99).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 5% till 2 118 Mkr (2 023), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -58 Mkr (25). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 8 920 Mkr (8 461). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 867 kr/kvm (1 908) exklusive projektfastigheter.

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

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 415 Mkr (361).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -590 Mkr (-534) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 17 Mkr (-7).

Driftsöverskottet har ökat med 3% till 1 528 Mkr (1 489), vilket innebär en överskottsgrad om 72% (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.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -185 Mkr (-179), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 6 Mkr (-2).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2020 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 det första kvartalet har Balder investerat i Next Step Group AB, Balders ägarandel uppgår till 33,3%. Bolaget är en stadsutvecklare som idag driver tre större stadsutvecklingsprojekt i Göteborg: Nya Hovås, Wendelstrand och GoCo Health Innovation City, för mer information se nextstep.se.

Balder har under det första kvartalet även förvärvat 33,7% av aktierna i Emra gruppen AB. Emrahem är ett bolag inom Emra gruppen som inriktar sig på att göra riktigt bra LSS-boenden, för mer information se emrahus.se.

Under kvartalet har Balder även fortsatt att förvärva aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår per 31 mars 2021 till 32,7%, för mer information se entra.no.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till 516 Mkr (99) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 265 Mkr (126).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 361 Mkr (1). Periodens skattekostnad uppgick till -110 Mkr (-28).



PROJEKT HALLONBERGEN, SUNDBYBERG

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -332 Mkr (-291), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (-3).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 299 Mkr (-172). Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 1,5% (1,6).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 8. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 1 398 Mkr (257). Realiserade värdeförändringar uppgick till 115 Mkr (3) och avsåg försäljning av två förvaltningsfastigheter i Norge samt ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,5% (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsoverskott och färdigställda projekt.

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 -5 Mkr.

Två projekt har resultatavräknats under det första kvartalet. Kvartalets försäljningsresultat uppgick till 24 Mkr (-) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Bergsjö Hage och Brf Bovieran Salem.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -419 Mkr (30), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 7 Mkr (-2). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -53 Mkr (-84), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -35 Mkr (-59).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -366 Mkr (114).

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 fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 12 966 Mkr (11 475).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -1 697 Mkr (348). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -10 666 Mkr (-3 929). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 10 207 Mkr (4 206).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till -2 157 Mkr (626). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 69 Mkr (-).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 083 Mkr (8 868) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 5 303 Mkr (3 850).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 mars uppgick till 893 personer (806), varav 372 kvinnor (339). 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 103 Mkr (98).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -262 Mkr (-1 093). Övrigt finansnetto uppgick till -603 Mkr (-1 203) varav valutakursdifferenser uppgick till -635 Mkr (-1 289), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 267 Mkr (-172).

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

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 mars 1 427 förvaltningsfastigheter (1 327) med en uthyrningsbar yta om 4 761 tkvm (4 418) till ett värde om 157 659 Mkr (148 553). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 891 Mkr (8 430).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 678 Mkr (2 667). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 160 337 Mkr (151 220).

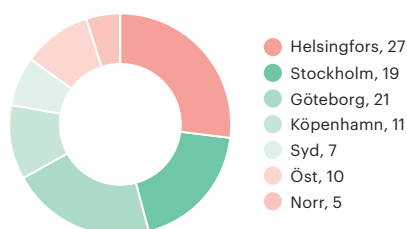
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-03-31¹⁾

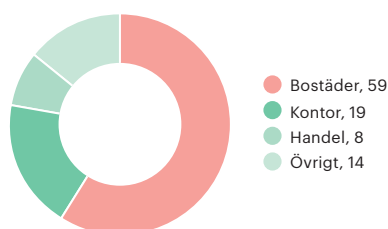
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	605	1 144 407	2 660	2 324	2 563	96	42 117	26
Stockholm	89	728 305	1 449	1 990	1 384	95	29 043	18
Göteborg	187	1 070 318	1 705	1 593	1 617	95	31 143	19
Köpenhamn	21	298 646	772	2 586	733	95	16 715	10
Syd	80	404 432	641	1 586	581	91	10 752	7
Öst	312	747 485	1 175	1 572	1 130	96	15 741	10
Norr	133	367 714	489	1 331	469	96	7 424	5
Totalt exklusive projekt	1 427	4 761 307	8 891	1 867	8 476	95	152 934	95
Projekt för egen förvaltning			29		29		4 724	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 427	4 761 307	8 920	1 867	8 505	95	157 659	98
Exploateringsfastigheter							2 678	2
Totalt fastighetsbestånd	1 427	4 761 307	8 920	1 867	8 505	95	160 337	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 109	2 813 666	5 330	1 894	5 126	96	88 874	55
Kontor	118	695 240	1 636	2 353	1 488	91	30 268	19
Handel	113	657 498	848	1 290	815	96	12 628	8
Övrigt	87	594 903	1 077	1 811	1 047	97	21 164	13
Totalt exklusive projekt	1 427	4 761 307	8 891	1 867	8 476	95	152 934	95
Projekt för egen förvaltning			29		29		4 724	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 427	4 761 307	8 920	1 867	8 505	95	157 659	98
Exploateringsfastigheter							2 678	2
Totalt fastighetsbestånd	1 427	4 761 307	8 920	1 867	8 505	95	160 337	100

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

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. Fastigheterna i Ryssland värderas med ortprismetoden.

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 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5% (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är förändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars till 157 659 Mkr (148 553). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 398 Mkr (257), varav 53% är hänförligt till bostadsfastigheter. Av den totala orealiserade värdeförändringen är 4% relaterat till färdigställda projekt. Periodens värdeförändring är hänförligt till förbättrat driftsöverskott och färdigställda projekt.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 6 460 Mkr (2 903) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 5 504 Mkr (1 707) avser förvärv och 956 Mkr (1 195) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har två förvaltningsfastigheter i Norge samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 1 148 Mkr (105). Resultatet från försäljningarna uppgick till 151 Mkr varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 115 Mkr (3) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 36 Mkr beroende på att transaktionerna gjordes som bolagsaffärer.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2021		2020	
	Mkr	Antal ²⁾	Mkr	Antal ²⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	149 179	1 362	141 392	1 298
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	956		1 195	
Förvärv	5 504	62	1 707	13
Avyttringar	-1 033	-2	-102	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 398		257	
Valutaförändring	1 656		4 103	
Omklassificering	-	5	-	16
Förvaltningsfastigheter 31 mars	157 659	1 427	148 553	1 327
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 803		2 344	
Omklassificering	-		-	
Upparbetade projektkostnader	144		323	
Försäljning	-269		-	
Exploateringsfastigheter 31 mars	2 678		2 667	
Totalt fastighetsbestånd 31 mars	160 337		151 220	

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2021

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Prästtåkten 20	Falun	Kontor	4 246
Ett	1	Hattmakaren 10	Falun	Bostad	1 483
Ett	1	Bokbindaren 2	Falun	Bostad	3 289
Ett	1	Sparbanken 6	Falun	Bostad	2 361
Ett	1	Smeden 9	Falun	Bostad	6 547
Ett	1	Kronomagasin 8-9	Falun	Bostad	2 528
Ett	1	Kronobränneriet 4	Falun	Bostad	2 997
Ett	1	Bergsrådmannen 9	Falun	Bostad	3 463
Ett	1	Bokbindaren 4	Falun	Bostad	935
Ett	1	Kronomagasin 3	Falun	Bostad	527
Ett	1	Hästbryggan 1	Falun	Bostad	1 375
Ett	1	Bergsrådmannen 3	Falun	Bostad	616
Ett	1	Arkivet 1	Falun	Kontor	2 061
Ett	1	Köpmannen 12 & 13	Falun	Handel	2 125
Ett	1	Vedkompaniet 1	Falun	Bostad	3 780
Ett	1	Repslagaren 4	Falun	Bostad	5 790
Ett	1	Kardmakaren 21	Falun	Bostad	6 268
Ett	1	Kronomagasin 5	Falun	Bostad	771
Ett	1	Hattmakaren 9	Falun	Kontor	1 240
Ett	1	Balder 8	Borlänge	Kontor	11 634
Ett	1	Balder 4	Borlänge	Bostad	1 714
Ett	1	Frithiof 6	Borlänge	Bostad	2 268
Ett	1	Domnarvet 50:31	Borlänge	Bostad	12 172
Ett	1	Sigge 1	Borlänge	Bostad	1 651
Ett	1	Balder 9-10	Borlänge	Bostad	1 530
Ett	1	Balder 6	Borlänge	Bostad	2 081
Ett	1	Lugnet 2:6	Falun	Hotell	7 907
Ett	1	Lugnet 2:5	Falun	Utbildning/vård	3 376
Ett	1	Norslundsskogen 1-4	Falun	Bostad	28 413
Ett	1	Posten 6	Falun	Kontor	8 193
Ett	1	Ingarvsmon 3	Falun	Övrigt	5 084
Ett	1	Frithiof 9	Borlänge	Kontor	3 613
Ett	1	Frigga 6	Borlänge	Bostad	793
Ett	1	Främby 1:39	Falun	Övrigt	4 427
Ett	1	Helge 7	Västerås	Övrigt	4 179
Ett	1	Jarl 1	Västerås	Kontor	7 200
Ett	1	Borrkronan 1	Västerås	Bostad	8 666
Ett	1	Dragarbrunn 11:1	Uppsala	Kontor	15 280
Ett	1	Dragarbrunn 14:3	Uppsala	Bostad	3 983
Ett	1	Svartbäcken 51:3	Uppsala	Kontor	3 500
Ett	1	Hattmakaren 15	Falun	Kontor	2 621
Ett	1	Sparbanken 7	Falun	Kontor	2 637
Ett	1	Munken 1	Falun	Övrigt	3 496
Ett	1	Torkel 8	Borlänge	Kontor	3 101
Ett	1	Engelbrekt 1	Västerås	Bostad	6 662
Ett	1	Bryggaren 16	Falun	Bostad	1 250
Ett	1	Bryggaren 26	Falun	Bostad	1 684
Ett	1	Hanrö 2	Falun	Bostad	1 110
Ett	1	Lagmannen 7	Falun	Bostad	1 441
Ett	1	Färgaren 4	Falun	Bostad	3 564
Ett	1	Sandviken 17:1	Falun	Bostad	2 272
Ett	1	Sandviken 28:1	Falun	Bostad	347
Ett	1	Lallarvet 17	Falun	Bostad	7 033
Ett	1	Dahlian 21	Falun	Bostad	409

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2021

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Dragarbrunn 19:6	Uppsala	Kontor	3 321
Ett	1	Hasseludden 1:73	Nacka	Hotell	7 159
Ett	1	Kronomagasinet 1	Falun	Bostad	542
Ett	1	Fjärdingen 27:8	Uppsala	Kontor	960
Ett	1	Dragarbrunn 22:1	Uppsala	Kontor	6 645
Ett	1	Prästtåkten 5	Falun	Bostad	1 187
Ett	-	Vitsippan 5	Falun	Projekt	-
Ett	1	Bolsheden 1:54	Kungsbacka	Kontor	989
Ett	1	Bolsheden 1:64	Kungsbacka	Industri/Lager	5 146
Totalt	62				253 642

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttringar					
Ett	1	Elverum 13/1059/0/1	Hamar, Norge	Övrigt	16 400
Ett	1	Trondheim 5001/416/105	Trondheim, Norge	Bostad	3 577
Totalt	2				19 977

FASTIGHETSUTVECKLING

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

Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 7,3 Mdkr (7,9), varav 3,4 Mdkr (5,1) är nedlagt och 3,9 Mdkr (2,8) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 2 900 lägenheter (2 400) och avser i huvudsak ca 1 300 lägenheter i Helsingfors, ca 800 lägenheter i Köpenhamn och ca 350 lägenheter i Göteborg.

Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 2,3 Mdkr (2,7), varav 1,0 Mdkr (1,5) är nedlagt och 1,3 Mdkr (1,2) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 660 lägenheter (600) och avser i huvudsak ca 560 bostadsrättslägenheter i Sverige.

I första kvartalet redovisas två försäljningsresultat avseende exploateringsprojekten. Kvartalets försäljningsresultat omfattar exploateringsprojekten Brf Bergsjö Hage och Brf Bovieran Salem. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -274 Mkr (-) och resultaten från försäljningen uppgick till 24 Mkr (-), inklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr 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
Sverige	Stockholm	Hedin Haninge	Handel	3 841	-	75	Q2 2021
Finland	Helsingfors	Espoo Iris	Bostad	2 465	41	103	Q2 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Vantaan Ruutulippu	Bostad	4 181	96	164	Q2 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Helsingin Redin Loisto	Bostad	759	17	47	Q3 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Manhattan	Bostad	3 960	165	176	Q3 2021
Finland	Öst	As Oy Oulun Mallasmaisteri	Bostad	4 032	168	135	Q3 2021
Finland	Helsingfors	Kappelitie 5	Bostad	3 417	77	165	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Sompasaaren Priki	Bostad	2 890	57	197	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 6	Bostad	2 695	76	129	Q4 2021
Finland	Öst	As Oy Turun Montana	Bostad	2 781	89	109	Q4 2021
Finland	Öst	As Oy Nokian Värjäämö	Bostad	3 033	105	104	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2	Bostad	4 505	112	80	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtilösa Mercedes	Handel	6 300	-	135	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtilösa Porsche	Handel	4 200	-	89	Q1 2022
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 835	184	528	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 079	109	323	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	Fyrkanten HTC A10	Bostad	8 854	110	336	Q2 2022
Finland	Helsingfors	As Oy Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 802	100	109	Q2 2022
Finland	Öst	As Oy Oulun Sokurin Hyve	Bostad	2 109	68	70	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 452	79	141	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	95	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	92	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	143	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 079	89	186	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	496	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	8 646	126	363	Q4 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	110	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 916	177	327	2022-2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	44	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 886	294	941	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 270	Q3 2023
Summa				202 345	2 884	7 282	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig- ställande
Sverige	Syd	Bovieran Staffanstorps	Bostad	4 273	54	170	Q2 2021
Sverige	Stockholm	Berget	Bostad	1 467	21	162	Q2 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 4	Bostad	2 117	55	105	Q4 2021
Sverige	Göteborg	Fixfabriken	Bostad	19 114	270	897	2021-2022
Norge	Norr	Sandefjord	Bostad	6 793	46	292	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 440	87	242	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 135	128	421	Q3 2023
Summa				47 339	661	2 288	
Totalt				249 684	3 545	9 571	

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q2 2021-Q2 2022

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	21 220	392	833	2021
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse D och Høje A Hundige Øst	Bostad	22 332	332	854	2021
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	10 800	138	405	2021
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	137	241	2021
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	262	2021
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	199	2021
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	95	2021
Finland	Öst	As Oy Turun Henning	Bostad	3 494	117	152	2021
Finland	Öst	As Oy Oulun Toppilansalmi	Bostad	1 804	55	57	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Pyssy-Seppä	Bostad	1 770	74	79	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	86	2021
Finland	Öst	As Oy Turun Kirstinpuisto	Bostad	3 771	129	165	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Lukko-Seppä	Bostad	1 770	74	79	2021
Finland	Helsingfors	Kaskilaaksontie	Bostad	2 559	63	33	2021
Finland	Helsingfors	Nihtisillankuja	Bostad	5 270	129	105	2021
Finland	Helsingfors	Linjalaisonkatu	Bostad	2 975	60	51	2022
Finland	Helsingfors	Hexagon	Bostad	3 570	75	228	2022
Summa				103 145	2 220	3 925	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q2 2021-Q2 2022

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bastuban	Bostad	11 000	133	449	2021
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 146	2021-2022
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	146	572	2021
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	115	2021
Sverige	Stockholm	Gladan	Bostad	7 630	144	643	2021
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 334	65	294	2021
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	440	2021
Sverige	Syd	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	160	2021
Norge	Norr	Ski, Linåskollen	Bostad	16 200	169	767	2021
Summa				80 270	1 096	4 586	
Totalt				183 415	3 316	8 511	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2022 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	612 631	5 574
Sverige	Stockholm	507 150	4 924
Finland	Helsingfors	249 802	4 525
Finland	Öst	28 200	515
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Norge	Norr	47 580	732
Summa		1 485 387	16 495

I tabellen ovan redovisas Balders andel av projekt med pågående projektutveckling fördelat per land och region och med bedömd byggstart från 2022 och framåt. Vid periodens utgång omfattade Balders andel av projekt med pågående projektutveckling 1 485 387 kvm BTA respektive 16 495 lägenheter.

¹⁾ BTA = Bruttoarea



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 6,4 år (6,9). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,5% (4,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,9 år (12,3).

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% (3,6) av de totala hyresintäkterna.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2021-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	865	22	252	3
2022	1 192	31	441	5
2023	651	17	408	5
2024	628	16	399	5
2025-	572	15	1 894	22
Summa	3 908	100	3 394	40
Bostad ¹⁾	42 907		5 009	59
P-plats ¹⁾	6 081		24	0
Garage ¹⁾	6 106		78	1
Summa	59 002		8 505	100

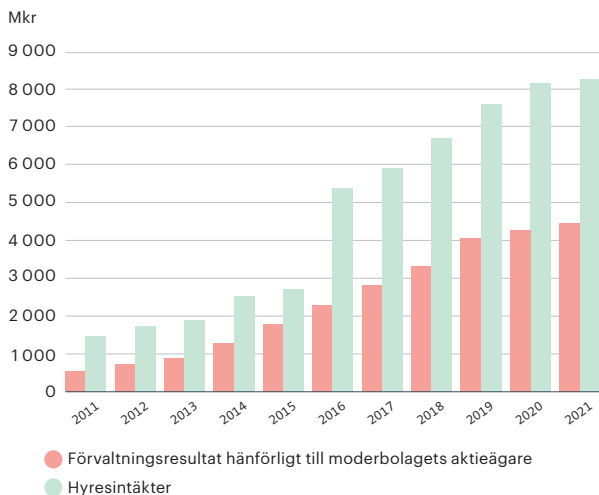
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

BALDERS 10 STÖRSTA KUNDER

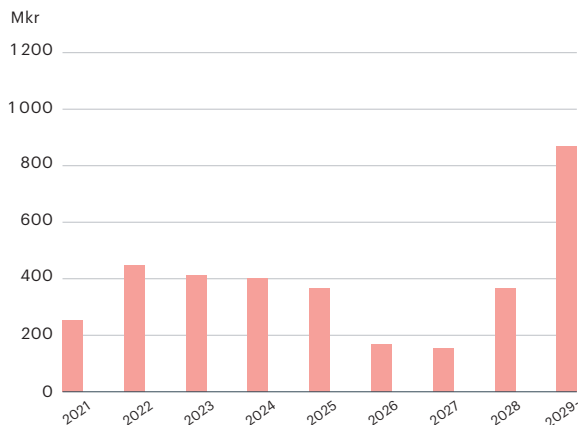
per 2021-03-31

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

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 respektive lands 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 ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under kvartalet emitterades ytterligare 500 MEUR hybridkapital med en fast ränta om 2,88% med förfall 2081 och 500 MEUR som en senior obligation med en fast ränta om 1,01% och förfall 2029.

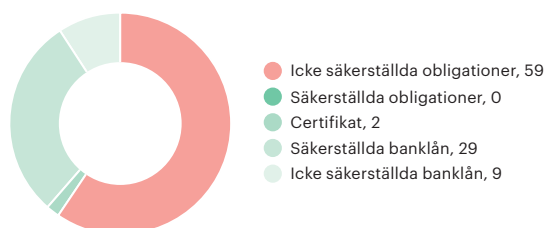
FINANSIELLA NYCKELTAL	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	91 770	84 845	85 476
Hybridkapital, Mkr	8 702	3 879	3 513
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	13 386	12 718	20 509
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,9	5,9	5,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,9	3,3	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	47,6	49,7	46,1
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,9	5,1	5,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	15,5	15,6	15,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,7	14,6	13,2
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	91 770	84 845	85 476
Övrig skuld ²⁾	957	-	3 009
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 351	1 940	1 757
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-4 890	-3 500	-7 127
Nettoskuld	92 187	83 284	83 115

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

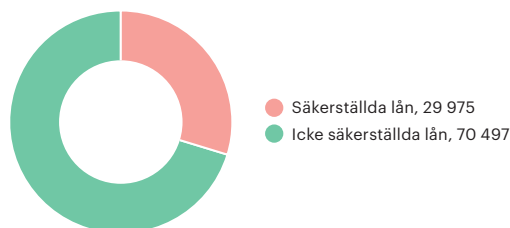
2) Övrig skuld avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	39,3
Belåningsgrad, %	högst	50,0	47,6
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,9

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-03-31

År	Mkr	Andel, %
2021	7 578	8
2022	13 687	14
2023	11 391	11
2024	11 262	11
2025	9 724	10
2026	12 990	13
2027	5 338	5
2028	6 796	7
2029	6 063	6
2030	2 847	3
2031-	12 797	13
Summa	100 472	100

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2021-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2021	31 931	1,1	32
2022	7 357	1,4	7
2023	9 695	2,4	10
2024	4 208	1,6	4
2025	7 882	2,2	8
2026	12 581	2,5	13
2027	6 552	1,2	7
2028	6 949	0,7	7
2029	8 417	1,3	8
2030	1 197	1,4	1
2031-	3 703	1,7	4
Summa	100 472	1,5	100

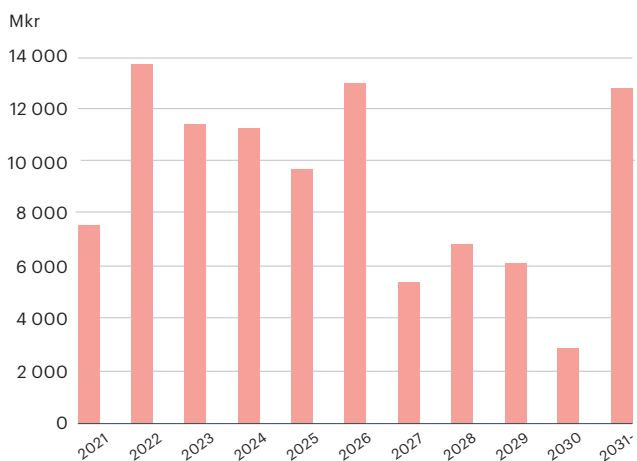
KREDITBINDNING



RÄNTEBINDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-03-31



BELÅNINGSGRAD



INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector, för vidare information över Balders intressebolag, se sidorna 34-36 och 69-70 i Balders årsredovisning 2020.

Balder har under kvartalet investerat 5 806 Mkr i intressebolag, vilket i huvudsak avser ytterligare 15% av aktierna i Entra ASA. Övriga bolag som har tillkommit är Next Step Group AB 33,3% och Emra gruppen AB 33,7%.

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 B Nilsen Eiendom AS 50% (-), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Serena Properties AB 56% (56), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA 32,7% (-) samt Brinova Fastigheter AB 21,7% (25,5).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-03-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	83	211 295	338	1 599	322	95	6 388	17
Göteborg	45	165 628	203	1 227	190	93	2 812	7
Öresund	141	142 098	209	1 471	200	96	3 279	9
Öst	39	143 766	183	1 272	179	98	2 728	7
Oslo	40	204 718	525	2 564	502	96	11 695	31
Övrigt Norge	39	168 935	311	1 841	305	98	6 031	16
Totalt exklusive projekt	387	1 036 439	1 769	1 707	1 699	96	32 932	87
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 938	13
Totalt fastighetsbestånd	387	1 036 439	1 770	1 707	1 699	96	37 871	100

Fördelat per fastighetskategori

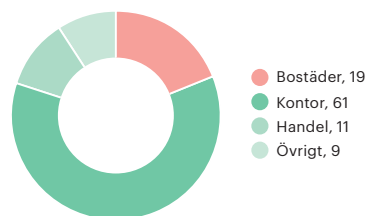
Bostäder	114	143 988	264	1 831	256	97	5 361	14
Kontor	107	464 366	974	2 098	934	96	20 065	53
Handel	62	254 780	308	1 209	294	95	4 143	11
Övrigt	104	173 305	223	1 289	215	96	3 363	9
Totalt exklusive projekt	387	1 036 439	1 769	1 707	1 699	96	32 932	87
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 938	13
Totalt fastighetsbestånd	387	1 036 439	1 770	1 707	1 699	96	37 871	100

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

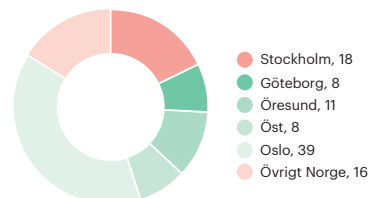
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	37 871	14 881	27 860
Övriga tillgångar	1 140	270	759
Likvida medel	512	174	282
Summa tillgångar	39 522	15 325	28 901
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	18 051	6 626	12 952
Uppskjuten skatteskuld	3 437	771	2 179
Räntebärande skulder	16 097	7 287	12 234
Övriga skulder	1 938	641	1 537
Summa eget kapital och skulder	39 522	15 325	28 901

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balder tecknat avtal om att förvärva det norska fastighetsbolaget Asset Buyout Partners (ABP). ABP är ett ledande oberoende norskt industrifastighetsbolag med fastighetstillgångar belägna i driftskritiska energi- och maritima kluster längs norska kusten, framförallt i städerna Bergen och Stavanger. Fastighetsvärdet uppgår till ca 9 000 MNOK fördelat på 106 fastigheter. Hyresintäkterna beräknas uppgå till ca 600 MNOK och driftnettot till ca 560 MNOK. Tillträdet sker den 1 juli 2021, villkorat av godkännande från norska konkurrensmyndigheten.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som 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 19 Mkr (19) 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 2020 års årsredovisning, på sidorna 42-45. 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 2020.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

Göteborg den 12 maj 2021

Erik Selin
Verkställande direktör



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020/2021 april-mars	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2 118	2 023	8 229	8 134
Fastighetskostnader	-590	-534	-1 975	-1 919
Driftsöverskott	1 528	1 489	6 254	6 216
Förvaltnings- och administrationskostnader	-185	-179	-682	-676
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	516	99	1 314	897
- varav förvaltningsresultat	265	126	801	663
- varav värdeförändringar	361	1	849	489
- varav skatt	-110	-28	-336	-254
Övriga intäkter/kostnader	-46	-9	334	371
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	462	462
Finansnetto	-332	-291	-1 253	-1 212
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-16	-64	-64
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 479	1 109	5 967	5 597
- varav Förvaltningsresultat	1 228	1 136	4 992	4 900
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	115	3	136	24
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 398	257	4 570	3 429
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	298	-	1 550	1 253
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-274	-	-1 353	-1 079
Värdeförändringar derivat	299	-172	330	-141
Värdeförändringar totalt	1 836	88	5 233	3 486
Resultat före skatt	3 315	1 197	11 200	9 083
Inkomstskatt	-419	30	-2 256	-1 807
Periodens/årets resultat	2 896	1 228	8 944	7 275
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 665	1 063	8 243	6 641
Innehav utan bestämmande inflytande	232	164	701	634
	2 896	1 228	8 944	7 275
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	458	485	-732	-705
Kassaflödessäkringar efter skatt	72	-18	71	-20
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	496	9	450	-37
Periodens/årets totalresultat	3 923	1 703	8 733	6 513
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 464	936	8 801	6 273
Innehav utan bestämmande inflytande	459	768	-69	240
	3 923	1 703	8 733	6 513
Förvaltningsresultat	1 228	1 136	4 992	4 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-140	-172	-625	-657
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 088	965	4 367	4 244
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,83	5,36	23,98	23,51
Resultat efter skatt per aktie, kr	14,29	5,91	45,26	36,79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	157 659	148 553	149 179
Exploateringsfastigheter	2 678	2 667	2 803
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 533	1 573	1 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	170	172	160
Andelar i intressebolag/joint ventures	22 464	7 768	15 593
Fordringar	4 259	3 325	4 007
Likvida medel och finansiella placeringar	4 890	3 500	7 127
Summa tillgångar	193 654	167 558	180 401
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	71 680	60 442	67 885
Uppskjuten skatteskuld	12 966	11 475	12 497
Räntebärande skulder	100 472	88 724	88 989
–varav Hybridkapital ²⁾	8 702	3 879	3 513
Derivat	944	1 287	1 540
Leasingskuld	1 539	1 577	1 536
Övriga skulder	6 052	4 053	7 955
Summa eget kapital och skulder	193 654	167 558	180 401
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 007	10 501	9 676
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	4 351	1 940	1 757

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Ingående eget kapital	67 885	58 725	58 725
Periodens/årets totalresultat	3 923	1 703	6 513
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–2	–301
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–128	–	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	16	17
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	2 930
Utgående eget kapital	71 680	60 442	67 885

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 528	1 489	6 216
Övriga intäkter/kostnader	-46	-9	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader	-185	-179	-676
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-	-20
Återläggning av avskrivningar	11	10	41
Betalt finansnetto	-372	-285	-1 174
Betald skatt	-114	-117	-310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	815	909	3 986
Förändring rörelsefordringar	-359	-597	-901
Förändring rörelseskulder	-2 153	36	3 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 697	348	6 520
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5 386	-1 707	-3 491
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-21	-16	-36
Förvärv av finansiella placeringar	-26	-34	-1 665
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-5 580	-817	-8 128
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 100	-1 519	-5 572
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-2	-301
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 149	105	366
Försäljning av exploateringsfastigheter	298	-	1 253
Försäljning av finansiella placeringar	-	62	561
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	1	-	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 666	-3 929	-16 993
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	2 930
Amortering av leasingskuld	-8	-2	-19
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	16	18
Upptagna lån	13 202	6 174	20 472
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 986	-1 982	-9 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 207	4 206	13 563
Periodens/årets kassaflöde	-2 157	626	3 089
Likvida medel vid periodens/årets början	4 468	1 379	1 379
Kursdifferens i likvida medel	69	-	-
Likvida medel vid periodens/årets slut	2 380	2 004	4 468
Tillgänglig likviditet, Mkr			
Likvida medel	2 380	2 004	4 468
Outnyttjade checkkrediter	413	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 083	8 868	13 032
Finansiella placeringar	2 510	1 496	2 659
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	13 386	12 718	20 509

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020/2021 april-mars	2020 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	587	630	2 451	2 495
Stockholm	360	330	1 368	1 338
Göteborg	404	373	1 592	1 561
Köpenhamn	183	169	672	657
Syd	146	145	585	584
Öst	315	308	1 226	1 218
Norr	122	67	336	282
Totalt	2 118	2 023	8 229	8 134
Driftsöverskott				
Helsingfors	403	441	1 781	1 820
Stockholm	279	259	1 115	1 095
Göteborg	301	277	1 261	1 237
Köpenhamn	138	138	499	499
Syd	112	108	463	460
Öst	223	219	891	888
Norr	72	46	244	218
Totalt	1 528	1 489	6 254	6 216

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 1 528 Mkr (1 489) och resultat före skatt 3 315 Mkr (1 197) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 1 513 Mkr (260), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 24 Mkr (-), övriga intäkter/kostnader -46 Mkr (-9), förvaltnings- och administrationskostnader -185 Mkr (-179), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 516 Mkr (99), finansnetto -332 Mkr (-291) samt värdeförändringar derivat 299 Mkr (-172).

Mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	42 117	42 004	40 938
Stockholm	29 043	26 922	27 364
Göteborg	31 143	29 489	30 863
Köpenhamn	16 715	14 453	15 272
Syd	10 752	10 274	10 439
Öst	15 741	14 910	14 448
Norr	7 424	4 735	5 238
Totalt exklusive projekt	152 934	142 786	144 562
Projekt för egen förvaltning	4 724	5 766	4 617
Totalt förvaltningsfastigheter	157 659	148 553	149 179
Exploateringsfastigheter	2 678	2 667	2 803
Totalt fastighetsbestånd	160 337	151 220	151 982

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 179 Mkr i region Helsingfors, 1 679 Mkr i region Stockholm, 280 Mkr i region Göteborg, 1 443 Mkr i region Köpenhamn, 314 Mkr i region Syd, 1 293 Mkr i region Öst samt med 2 186 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 107 Mkr och koncer-

nens exploateringsfastigheter har minskat med -125 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

	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020/2021 april-mars	2020 jan-dec
Aktierelaterade				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	180 000	182 125	180 515
Resultat efter skatt, kr	14,29	5,91	45,26	36,79
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	6,13	5,63	19,23	18,69
Förvaltningsresultat, kr	5,83	5,36	23,98	23,51
Driftsöverskott, kr	6,92	6,80	28,72	28,61
Utestående antal aktier, tusental	186 500	180 000	186 500	186 500
Eget kapital, kr	330,69	277,45	330,69	312,12
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	405,27	348,35	405,27	387,38
Börskurs per bokslutsdagen, kr	432,60	357,00	432,60	428,90
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 867	1 908	1 867	1 893
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 780	1 827	1 780	1 809
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96
Vakansgrad, %	5	4	5	4
Överskottsgrad, %	72	74	76	76
Redovisat värde, kr/kvm	32 120	32 320	32 120	32 114
Antal förvaltningsfastigheter	1 427	1 327	1 427	1 362
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 761	4 418	4 761	4 502
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 088	965	4 367	4 244
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	9,6	8,3	14,8	12,4
Avkastning totalt kapital, %	4,3	3,5	6,9	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,9	5,1	5,2	5,3
Soliditet, %	39,3	37,2	39,3	38,6
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,4	1,4	1,4	1,3
Belåningsgrad, % ¹⁾	47,6	49,7	47,6	46,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr ¹⁾	14,7	14,6	14,3	13,2

1) Nyckeltalen för 31 mars 2021 inkluderar 957 Mkr som ingår i Övriga skulder och som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.
Nyckeltalen för 31 december 2020 inkluderar 3 009 Mkr som ingår i Övriga skulder och som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 jan-mars	2020 jan-mars	2020/2021 april-mars	2020 jan-dec
Nettoomsättning	103	98	354	349
Administrationskostnader	-102	-99	-356	-353
Rörelseresultat	1	-2	-2	-4
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	975	975
Övrigt finansnetto	-603	-1 203	2 199	1 599
- varav valutakursdifferenser	-635	-1 289	1 439	785
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	462	462
Värdeförändringar derivat	267	-172	298	-141
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-335	-1 376	3 470	2 429
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-	-	-821	-821
Resultat före skatt	-335	-1 376	2 649	1 608
Inkomstskatt	72	283	-204	7
Periodens/årets resultat¹⁾	-262	-1 093	2 446	1 615

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 31 mars	2020 31 mars	2020 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	22	24	22
Finansiella anläggningstillgångar	26 155	14 227	20 710
Fordringar på koncernbolag	60 486	54 846	57 787
Kortfristiga fordringar	196	311	184
Likvida medel och finansiella placeringar	2 962	2 323	3 437
Summa tillgångar	89 820	71 731	82 140
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	16 536	11 160	16 798
Räntebärande skulder	52 172	49 404	46 366
- varav Hybridkapital	8 702	3 879	3 513
Skulder till koncernbolag	19 178	10 148	14 419
Derivat	500	798	767
Övriga skulder	1 435	221	3 790
Summa eget kapital och skulder	89 820	71 731	82 140

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 80 680 Mkr (64 260).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% (36,4) av kapitalet och 48,8% (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 33% (27) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 21 200 aktieägare (22 000). Under perioden omsattes ca 16,9 miljoner aktier (41,9) vilket motsvarar i genomsnitt ca 286 000 aktier per handelsdag (666 000). Den årliga omsättnings hastigheten uppgick under perioden till 36% (93). Kursen på aktien var den 31 mars 432,60 kr (357,00) och motsvarar en uppgång med 1% sedan årsskiftet.

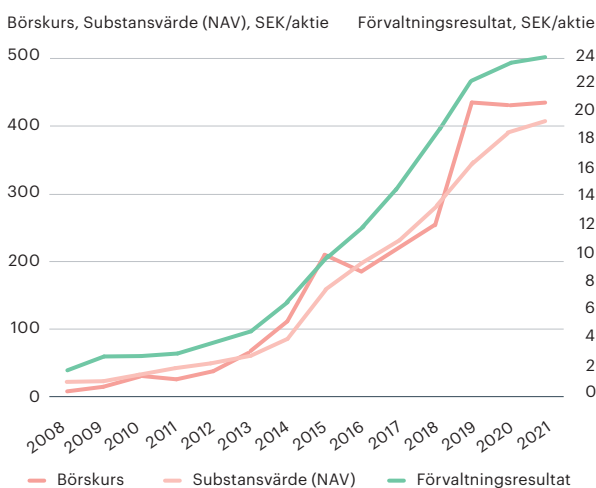
Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 186 500 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

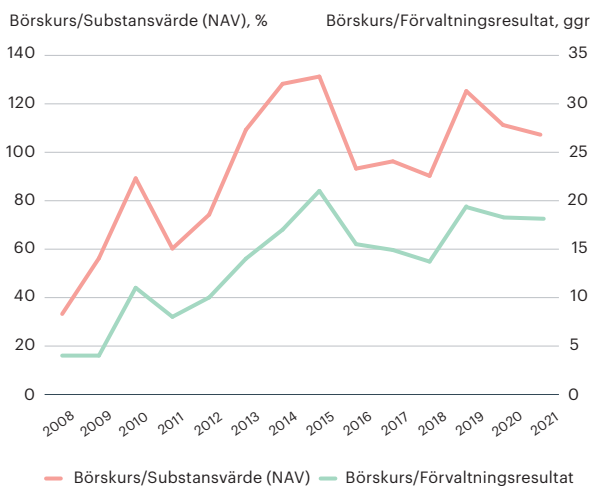
ÄGARFÖRTECKNING PER 2021-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	8,8	14,8
Swedbank Robur fonder	-	8 202 868	8 202 868	4,4	2,9
SEB Investment Management	-	6 988 623	6 988 623	3,7	2,4
AMF Försäkring och Fonder	-	5 504 296	5 504 296	3,0	1,9
Handelsbanken fonder	-	5 202 401	5 202 401	2,8	1,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	5 002 367	5 002 367	2,7	1,7
CBNY - Norges Bank	-	2 255 678	2 255 678	1,2	0,8
Sharam Rahi med bolag	-	1 526 800	1 526 800	0,8	0,5
Folksam	-	1 454 720	1 454 720	0,8	0,5
Övriga	4 212	68 379 375	68 383 587	36,7	23,8
Totalt	11 229 432	175 270 568	186 500 000	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

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.

Genomsnittlig ränta, %

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

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.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

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.

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.

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 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 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 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, Mkr¹⁾

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.



PROJEKT KARLATORNET, GÖTEBORG

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

Årsstämma	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

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

Affärgsgatan 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