

# FASTIGHETS AB BALDER

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 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 30 juni 2021 ett värde om 163,4 Mdkr (149,3). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 249 Mkr (1 993), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 12,06 kr (11,07)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 418,12 kr per aktie (354,98)
- Hyresintäkterna uppgick till 4 249 Mkr (4 049)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 877 Mkr (1 874) motsvarande 26,15 kr per aktie (10,41)

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## APRIL-JUNI 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 2 131 Mkr (2 026), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -55 Mkr (13).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 615 Mkr (1 573), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -40 Mkr (10).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 13% till 1 161 Mkr (1 028), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 6,22 kr (5,71).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 677 Mkr (318). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 28 Mkr (-50).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 618 Mkr (968).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 213 Mkr (811) vilket motsvarar 11,86 kr per aktie (4,51).
- Två förvaltningsfastigheter (3) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 685 Mkr (879).
- En exploateringsfastighet (2) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 13 Mkr (59) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

## JANUARI-JUNI 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 4 249 Mkr (4 049), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -110 Mkr (27).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 142 Mkr (3 062), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -79 Mkr (19).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 13% till 2 249 Mkr (1 993), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 12,06 kr (11,07).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 075 Mkr (575). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 327 Mkr (-221).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 514 Mkr (2 195).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 877 Mkr (1 874) vilket motsvarar 26,15 kr per aktie (10,41).
- 64 förvaltningsfastigheter (16) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 6 189 Mkr (2 586).
- Två förvaltningsfastigheter (-) samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 306 Mkr (311). Resultatet från försäljningarna uppgick till 152 Mkr varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 116 Mkr (12) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 36 Mkr.
- Tre exploateringsfastigheter (2) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 37 Mkr (59) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	4 249	4 049	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	2 249	1 993	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	3 191	587	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050
Värdeförändringar derivat, Mkr	327	-221	-141	-180	-34	144	-114	227	-624
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	4 877	1 874	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128
Förvaltningsfastigheter, Mkr	160 582	146 181	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 769	3 125	2 803	2 344	1 598	-	-	-	-
<b>Data per aktie</b>									
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	26,15	10,41	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10
Förvaltningsresultat, kr	12,06	11,07	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	340,50	281,86	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	418,12	354,98	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	537,00	355,10	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 halvåret 2021

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 9% per aktie till 12,06 kr (11,07). Hotellfastigheterna, vissa handelslokaler och bostäder i Finland påverkades fortsatt negativt av pandemin. Större positiva värdeförändringar än föregående år gör att resultatet efter skatt ökar från 10,41 kr till 26,15 kr per aktie. Jämfört med samma tidpunkt förra året har substansvärdet och aktuell intjäning förbättrats med 18% respektive 25% per aktie.

### Investeringar och finansiering

Totala investeringar uppgick till 8,7 miljarder första halvåret och direkt efter kvartalsskiftet tillträdde vi även ABP. Det är glädjande att vi trots hård konkurrens lyckats finna både bra förvärv och projekt. Intresset både för att köpa och hyra bostäder är alljämt stort och tillgången till finansiering både i bank och obligationsmarknaden är fortsatt mycket god.

### Intressebolagen

Resultatet från våra intressebolag ökar kraftigt på grund av god utveckling och att fler tillkommit där klart största tillskottet är Entra. Framtidsutsikten för gruppen är fortsatt positiv.

### Balder 16

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 16 år. Substansvärdet respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	6,59	7,075
2006	11,08	13,33
2007	16,46	17,50
2008	23,44	11,15
2009	22,39	9,00
2010	26,57	16,47
2011	36,04	31,70
2012	44,85	31,30
2013	54,41	48,50
2014	70,82	90,50
2015	106,16	127,90
2016	169,39	212,90
2017	215,59	204,00
2018	246,51	233,80
2019	297,32	311,00
2020	354,98	355,10
2021	418,12	537,00

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde: 30%  
aktiekurs: 31%

### Ytterligare ett annorlunda jubileum

Jämfört med förra året vid denna tiden känns läget totalt sett mycket bättre men covidpandemin är ju fortsatt pågående. Balder har nu fyllt 16 år och det är med stor glädje och entusiasm jag ser tillbaka på de gångna 16 åren och på allt som vi har gjort tillsammans i Balderfamiljen. Vi är snart över 1 000 medarbetare och finns på många orter i flera länder. Jag ser med stor nyfikenhet fram emot Balders fortsatta resa och trots svåra tider just nu så försöker vi se över nästa krön och fortsätta utveckla verksamheten. Framtiden är alltid osäker men ljus och fylld av möjligheter.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framgent densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

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

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2021 30 juni	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
Hysesintäkter	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000
Fastighetskostnader	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885
<b>Driftsöverskott</b>	<b>6 880</b>	<b>6 295</b>	<b>6 320</b>	<b>6 205</b>	<b>6 120</b>	<b>6 010</b>	<b>5 920</b>	<b>5 770</b>	<b>5 495</b>	<b>5 300</b>	<b>5 115</b>
Överskottsgrad, %	76%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	73%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-770	-720	-675	-690	-690	-680	-670	-640	-640	-620	-595
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 370	1 340	1 110	735	735	760	785	775	750	775	735
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7 480</b>	<b>6 915</b>	<b>6 755</b>	<b>6 250</b>	<b>6 165</b>	<b>6 090</b>	<b>6 035</b>	<b>5 905</b>	<b>5 605</b>	<b>5 455</b>	<b>5 255</b>
Finansnetto, inkl tomträtsavgäld	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-605	-625	-630	-670	-670	-670	-675	-655	-620	-580	-565
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>	<b>5 275</b>	<b>4 710</b>	<b>4 675</b>	<b>4 200</b>	<b>4 075</b>	<b>4 000</b>	<b>4 030</b>	<b>3 920</b>	<b>3 715</b>	<b>3 625</b>	<b>3 565</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 085	-975	-970	-870	-825	-870	-875	-855	-775	-765	-750
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 190</b>	<b>3 735</b>	<b>3 705</b>	<b>3 330</b>	<b>3 250</b>	<b>3 130</b>	<b>3 155</b>	<b>3 065</b>	<b>2 940</b>	<b>2 860</b>	<b>2 815</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>28,28</b>	<b>25,26</b>	<b>25,06</b>	<b>23,33</b>	<b>22,64</b>	<b>22,22</b>	<b>22,39</b>	<b>21,78</b>	<b>20,64</b>	<b>20,14</b>	<b>19,81</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2021 är inklusive förvärvet av Asset Buyout Partners (ABP) som tillträds den 1 juli 2021.

I aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2021 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,13

DKK: 1,36

NOK: 1,00

GBP: 11,67

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 2 538 Mkr (2 347), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -51 Mkr (13). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 13% och uppgick till 2 249 Mkr (1 993), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 12,06 kr (11,07). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 570 Mkr (287).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 514 Mkr (2 195). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 877 Mkr (1 874), motsvarande 26,15 kr per aktie (10,41). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 3 075 Mkr (575), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 116 Mkr (12), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 37 Mkr (59), värdeförändringar avseende räntederivat med 327 Mkr (-221) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 070 Mkr (257).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 5% till 4 249 Mkr (4 049), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -110 Mkr (27). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 8 998 Mkr (8 626). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 881 kr/kvm (1 929) exklusive projektfastigheter.

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

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 493 Mkr (386).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 107 Mkr (-987) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 31 Mkr (-7).

Driftsöverskottet har ökat med 3% till 3 142 Mkr (3 062), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (76).

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 -390 Mkr (-357), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 12 Mkr (-3).

## 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 19,9%.

Under perioden 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 perioden 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 perioden har Balder även fortsatt att förvärva aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår per 30 juni 2021 till 32,7%, för mer information se entra.no.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till 1 070 Mkr (257) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 570 Mkr (287).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 775 Mkr (45). Periodens skattekostnad uppgick till -275 Mkr (-75).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -715 Mkr (-613), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr (-3).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 327 Mkr (-221). Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 1,4% (1,6).



**Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 8. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 3 075 Mkr (575). Realiserade värdeförändringar uppgick till 116 Mkr (12) och avsåg försäljning av två förvaltningsfastigheter i Norge samt ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,5% (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott 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 -10 Mkr (-7).

Tre projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 37 Mkr (59) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Bergsjö Hage, Brf Bovieran Salem och Brf Lilla Berget Normalm.

**Skatt**

Koncernens totala skatt uppgick till -1 078 Mkr (-546), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 23 Mkr (-4). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -136 Mkr (-196), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark.

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -942 Mkr (-350).

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 13 489 Mkr (11 645).

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital uppgick till -1 611 Mkr (1 195). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -13 295 Mkr (-5 763). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 23 193 Mkr (6 770).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 8 287 Mkr (2 202). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 32 Mkr (-).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 044 Mkr (8 692) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 15 815 Mkr (5 439).

**Andra kvartalet 2021**

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2021 ökade med 8% och uppgick till 1 310 Mkr (1 211). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2021 ökade med 13% och uppgick till 1 161 Mkr (1 028) vilket motsvarar 6,22 kr per aktie (5,71). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 305 Mkr (161). Hyresintäkterna uppgick till 2 131 Mkr (2 026) och fastighetskostnaderna till -516 Mkr (-453), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 3% till 1 615 Mkr (1 573), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med -40 Mkr (10). Överskottsgraden uppgick till 76% (78).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 618 Mkr (968). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 213 Mkr (811) motsvarande 11,86 kr per aktie (4,51). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 677 Mkr (318), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 Mkr (9), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 13 Mkr (59), värdeförändringar avseende räntederivat med 28 Mkr (-50) samt resultat från andelar i intressebolag om 554 Mkr (158). Koncernens totala skatt uppgick till -660 Mkr (-576). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -83 Mkr (-112), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -576 Mkr (-464). Den uppskjutna skattekostnaden har påverkats av positiva valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till "Övrigt totalresultat".

**Personal och organisation**

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 920 personer (799), varav 382 kvinnor (346). 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 211 Mkr (191).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 271 Mkr (909). Övrigt finansnetto uppgick till 1 Mkr (138) varav valutakursdifferenser uppgick till -286 Mkr (-6), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 290 Mkr (-221).

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

# FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 30 juni 1 458 förvaltningsfastigheter (1 338) med en uthyrningsbar yta om 4 771 tkvm (4 451) till ett värde om 160 582 Mkr (146 181). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 975 Mkr (8 587).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 769 Mkr (3 125). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 163 351 Mkr (149 306).

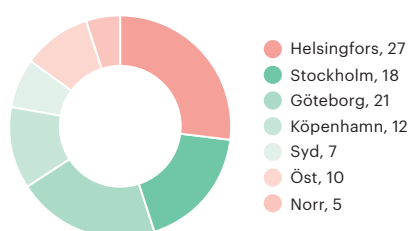
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-06-30<sup>1)</sup>

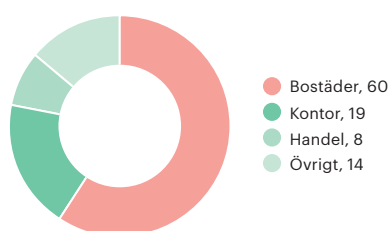
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	616	1 152 833	2 710	2 351	2 563	95	42 941	26
Stockholm	89	728 305	1 463	2 009	1 377	94	29 251	18
Göteborg	187	1 070 318	1 719	1 606	1 622	94	31 605	19
Köpenhamn	21	296 848	772	2 599	748	97	16 704	10
Syd	80	404 432	646	1 597	584	90	10 819	7
Öst	324	748 674	1 186	1 584	1 125	95	15 854	10
Norr	141	370 025	479	1 295	461	96	7 604	5
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 975</b>	<b>1 881</b>	<b>8 481</b>	<b>95</b>	<b>154 778</b>	<b>95</b>
Projekt för egen förvaltning			24		24		5 803	4
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 998</b>	<b>1 881</b>	<b>8 505</b>	<b>95</b>	<b>160 582</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							2 769	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 998</b>	<b>1 881</b>	<b>8 505</b>	<b>95</b>	<b>163 351</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 137	2 822 682	5 399	1 913	5 147	95	90 166	55
Kontor	118	695 240	1 629	2 343	1 468	90	30 657	19
Handel	116	659 809	855	1 296	820	96	12 784	8
Övrigt	87	593 704	1 092	1 839	1 046	96	21 170	13
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 975</b>	<b>1 881</b>	<b>8 481</b>	<b>95</b>	<b>154 778</b>	<b>95</b>
Projekt för egen förvaltning			24		24		5 803	4
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 998</b>	<b>1 881</b>	<b>8 505</b>	<b>95</b>	<b>160 582</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							2 769	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 458</b>	<b>4 771 435</b>	<b>8 998</b>	<b>1 881</b>	<b>8 505</b>	<b>95</b>	<b>163 351</b>	<b>100</b>

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 30 juni 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 opinions<sup>1)</sup> på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

## Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 juni till 160 582 Mkr (146 181). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 075 Mkr (575), varav 65% 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 8 745 Mkr (4 390) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 6 189 Mkr (2 586) avser förvärv och 2 556 Mkr (1 804) 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 1 306 Mkr (311). Resultatet från försäljningarna uppgick till 152 Mkr varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 116 Mkr (12) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 36 Mkr beroende på att transaktionerna gjordes som bolagsaffärer.

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2021		2020	
	Mkr	Antal <sup>2)</sup>	Mkr	Antal <sup>2)</sup>
<b>Förvaltningsfastigheter 1 januari</b>	<b>149 179</b>	<b>1 362</b>	<b>141 392</b>	<b>1 298</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	2 556		1 804	
Förvärv	6 189	64	2 586	16
Avyttringar	-1 190	-2	-299	-
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 075		575	
Valutaförändring	773		123	
Omklassificering	-	34	-	24
<b>Förvaltningsfastigheter 30 juni</b>	<b>160 582</b>	<b>1 458</b>	<b>146 181</b>	<b>1 338</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>2 803</b>		<b>2 344</b>	
Omklassificering	-		-	
Upparbetade projektkostnader	404		1 151	
Försäljning	-438		-370	
<b>Exploateringsfastigheter 30 juni</b>	<b>2 769</b>		<b>3 125</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 30 juni</b>	<b>163 351</b>		<b>149 306</b>	

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

2) Antal förvaltningsfastigheter.



## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2021

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
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
<b>Förvärv</b>					
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
Två	1	Gnr. 136, bnr. 38	Vestby, Norge	Handel	1 052
Två	1	Gnr. 136, bnr. 64	Vestby, Norge	Handel	1 259
<b>Totalt</b>	<b>64</b>				<b>255 953</b>

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

# 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 9,2 Mdkr (6,4), varav 4,0 Mdkr (3,7) är nedlagt och 5,2 Mdkr (2,7) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 3 650 lägenheter (1 900) och avser i huvudsak ca 1 500 lägenheter i Helsingfors, ca 950 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 färdigställts, sålts och lämnats över till köparen.

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,7 Mdkr (2,3), varav 1,3 Mdkr (1,4) är nedlagt och 2,4 Mdkr (0,9) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 980 lägenheter (690) och avser i huvudsak ca 830 bostadsrättslägenheter i Sverige.

I andra kvartalet redovisas försäljningsresultat från ett exploateringsprojekt. Kvartalets försäljningsresultat omfattar exploateringsprojektet Brf Lilla Berget Norrmalm. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -175 Mkr (-370) och resultatet från försäljningen uppgick till 13 Mkr (59), 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	Q3 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Manhattan	Bostad	3 960	165	178	Q3 2021
Finland	Öst	As Oy Oulun Mallasmaisteri	Bostad	4 032	168	137	Q3 2021
Finland	Helsingfors	Kappelitie 5	Bostad	3 400	77	167	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Sompasaaren Priki	Bostad	2 890	57	199	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 6	Bostad	2 695	76	131	Q4 2021
Finland	Öst	As Oy Turun Montana	Bostad	2 781	89	108	Q4 2021
Finland	Öst	As Oy Nokian Värjäämö	Bostad	3 033	105	106	Q4 2021
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	135	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtlösa Porsche	Handel	4 200	-	89	Q1 2022
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 835	184	533	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 079	109	322	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	Fyrkanten HTC A10	Bostad	8 854	107	371	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2	Bostad	4 505	112	197	Q2 2022
Finland	Helsingfors	As Oy Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 802	100	108	Q2 2022
Finland	Öst	As Oy Oulun Sokurin Hyve	Bostad	2 109	68	69	Q2 2022
Finland	Öst	As Oy Olun Toppilansalmi	Bostad	1 804	55	56	Q2 2022
Finland	Öst	As Oy Turun Henning	Bostad	3 595	118	150	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 400	79	142	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	235	Q3 2022
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Pyssy-Seppä	Bostad	1 770	74	80	Q3 2022
Finland	Helsingfors	As Oy Järvenpään Herttua	Bostad	2 530	43	67	Q3 2022
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Soho	Bostad	1 770	74	80	Q4 2022
Finland	Öst	As Oy Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 771	129	167	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	496	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	8 646	124	360	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	10 800	138	433	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	138	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 916	177	253	2022-2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 079	89	186	Q2 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	189	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	276	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	284	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	186	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 886	294	942	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 280	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	238	Q4 2023
<b>Summa</b>				<b>232 450</b>	<b>3 649</b>	<b>9 162</b>	

## 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 Staffanstorp	Bostad	4 273	54	179	Q3 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 4	Bostad	2 117	55	106	Q4 2021
Sverige	Göteborg	Fixfabriken	Bostad	19 038	270	897	2021-2023
Norge	Norr	Sandefjord	Bostad	6 500	46	292	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 440	87	238	Q3 2022
Sverige	Stockholm	Gladan	Bostad	7 630	144	646	Q2 2023
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	92	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	421	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	146	822	Q3 2023
<b>Summa</b>				<b>66 568</b>	<b>982</b>	<b>3 693</b>	
<b>Totalt</b>				<b>299 018</b>	<b>4 631</b>	<b>12 855</b>	

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q3 2021-Q3 2022

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	21 220	392	778	2021-2022
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse D och Höje A Hundige Øst	Bostad	22 332	339	846	2021
Sverige	Stockholm	Basaren plan 9-10	Kommersiellt	1 655	-	145	2021
Sverige	Göteborg	Citygården Gullön	Bostad	3 225	69	37	2021
Finland	Helsingfors	Lincolnin aukio 4	Bostad	5 100	137	244	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	87	2021
Finland	Öst	As Oy Oulun Antiikva	Bostad	2 279	75	95	2021
Finland	Öst	As Oy Oulun Toppilansalmen Legenda	Bostad	1 807	55	58	2021
Finland	Öst	As Oy Turun Olva	Bostad	2 573	82	117	2021
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	736	2022
Sverige	Stockholm	Barkarby City E1	Bostad	10 971	242	486	2022
Finland	Helsingfors	Kaskilaakson tie	Bostad	2 559	63	115	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	5 950	140	307	2022
Finland	Helsingfors	Kruunuvuoren ranta I	Bostad	3 995	85	228	2022
Finland	Helsingfors	Kruunuvuoren ranta II	Bostad	3 808	80	217	2022
Finland	Helsingfors	Pataljoonantie	Bostad	4 339	90	174	2022
Finland	Helsingfors	Niittykumuntie	Bostad	2 550	55	131	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkula 10	Bostad	4 505	121	234	2022
Finland	Helsingfors	Saturnuksenrinne	Bostad	2 550	55	96	2022
Finland	Öst	Suorannankatu	Bostad	2 125	42	69	2022
<b>Summa</b>				<b>112 387</b>	<b>2 372</b>	<b>5 200</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q3 2021-Q3 2022

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Finland	Helsingfors	Nihtisillankuja	Bostad	5 270	129	269	2021
Sverige	Göteborg	Bastuban	Bostad	11 000	133	531	2022
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 104	2021-2022
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 334	65	294	2021
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	440	2021
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	115	2021
Sverige	Syd	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	162	2021
Sverige	Stockholm	Bovieran Haninge	Bostad	2 586	36	137	2022
Sverige	Stockholm	Bovieran Nykvarn	Bostad	4 273	54	176	2022
Sverige	Göteborg	Långström Bärnstenen	Bostad	5 440	87	80	2022
Sverige	Göteborg	Långström Obelisk	Bostad	2 000	30	36	2022
Norge	Norr	Ski Linåskollen	Bostad	16 600	169	762	2022
Norge	Norr	Trondheim Steinan	Bostad	34 000	732	1 918	2022
Norge	Norr	Drammen	Bostad	42 020	118	439	2022
<b>Summa</b>				<b>158 013</b>	<b>1 992</b>	<b>6 463</b>	
<b>Totalt</b>				<b>270 400</b>	<b>4 364</b>	<b>11 663</b>	

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2022 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	710 519	6 516
Sverige	Stockholm	595 271	6 002
Finland	Helsingfors	228 667	4 099
Finland	Öst	30 850	565
Danmark	Köpenhamn	49 949	328
<b>Summa</b>		<b>1 615 256</b>	<b>17 510</b>

<sup>1)</sup> 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 (6,8). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,4% (4,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,4 år (11,6).

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 2021-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	847	22	178	2
2022	1 082	28	397	5
2023	708	18	415	5
2024	628	16	412	5
2025-	586	15	1 976	23
<b>Summa</b>	<b>3 851</b>	<b>100</b>	<b>3 379</b>	<b>40</b>
Bostad <sup>1)</sup>	43 065		5 023	59
P-plats <sup>1)</sup>	6 329		27	0
Garage <sup>1)</sup>	6 024		76	1
<b>Summa</b>	<b>59 269</b>		<b>8 505</b>	<b>100</b>

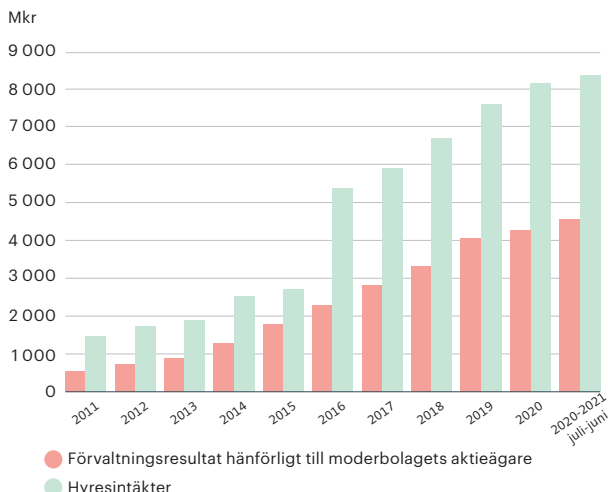
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

## BALDERS 10 STÖRSTA KUNDER

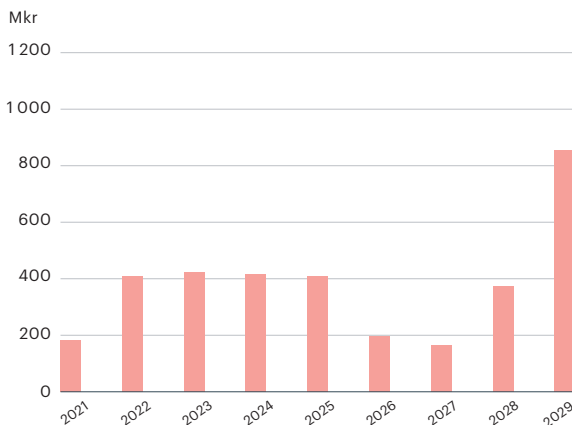
per 2021-06-30

- 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.

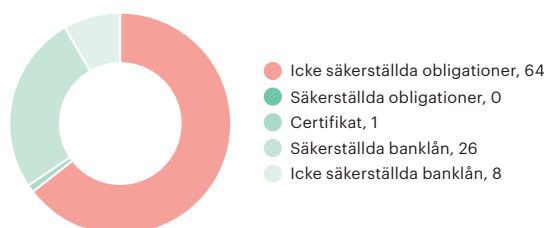
FINANSIELLA NYCKELTAL	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	104 010	84 084	85 476
Hybridkapital, Mkr	8 606	3 668	3 513
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	23 859	14 131	20 509
Genomsnittlig kreditbindning, år	6,1	5,7	5,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,8	3,2	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 65), %	44,6	48,3	46,1
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> > 1,8), ggr	4,7	5,0	5,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 45), %	14,4	15,4	15,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,2	13,5	13,2
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
<b>Beräkning av nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	104 010	84 084	85 476
Övrig skuld <sup>2)</sup>	-	-	3 009
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 303	1 834	1 757
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-15 402	-5 089	-7 127
<b>Nettoskuld</b>	<b>92 911</b>	<b>80 829</b>	<b>83 115</b>

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

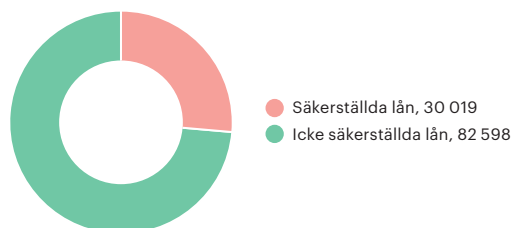
2) Övrig skuld avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	37,5
Belåningsgrad, %	högst	50,0	44,6
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,7

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR





## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-06-30

År	Mkr	Andel, %
2021	4 767	4
2022	12 047	11
2023	17 038	15
2024	12 120	11
2025	10 168	9
2026	12 994	12
2027	5 975	5
2028	8 511	8
2029	6 326	6
2030	7 909	7
2031-	14 761	13
<b>Summa</b>	<b>112 616</b>	<b>100</b>

## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2021-06-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2021	35 400	0,6	31
2022	7 812	1,4	7
2023	9 614	2,4	9
2024	4 163	1,5	4
2025	7 817	2,1	7
2026	13 957	2,3	12
2027	6 494	1,2	6
2028	8 070	1,6	7
2029	9 363	1,3	8
2030	6 548	1,4	6
2031-	3 378	1,8	3
<b>Summa</b>	<b>112 616</b>	<b>1,4</b>	<b>100</b>

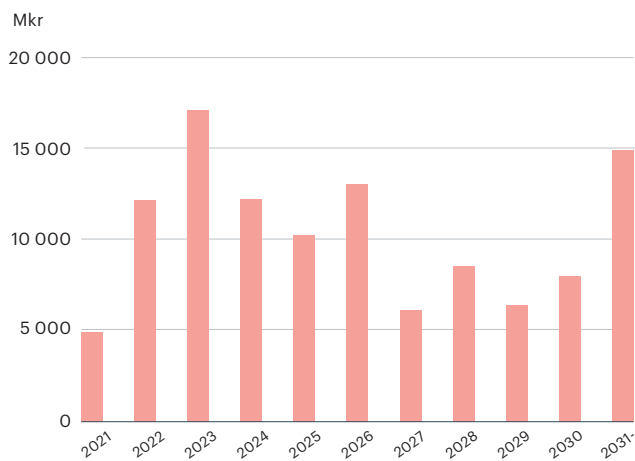
## KREDITBINDNING



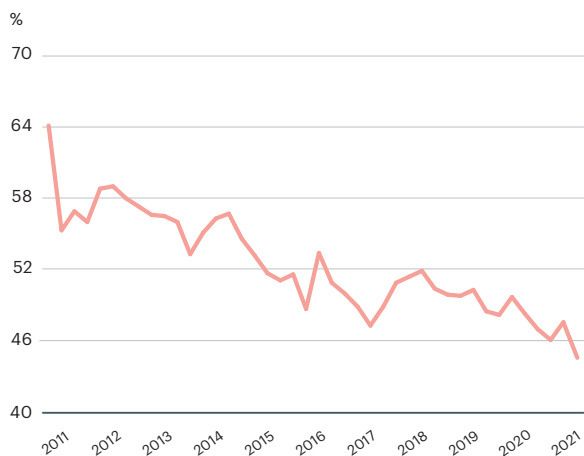
## RÄNTEBINDNING



## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-06-30



## 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 perioden investerat 6 152 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 19,9% (23,2).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-06-30<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	85	205 512	338	1 645	324	96	6 532	17
Göteborg	45	165 628	206	1 241	195	95	2 952	8
Öresund	142	135 963	206	1 516	197	96	3 269	9
Öst	46	158 844	198	1 247	194	98	2 979	8
Oslo	41	206 237	534	2 589	511	96	11 590	30
Övrigt Norge	39	168 935	314	1 858	308	98	5 861	15
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>398</b>	<b>1 041 119</b>	<b>1 796</b>	<b>1 725</b>	<b>1 730</b>	<b>96</b>	<b>33 184</b>	<b>87</b>
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 826	13
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>398</b>	<b>1 041 119</b>	<b>1 796</b>	<b>1 725</b>	<b>1 731</b>	<b>96</b>	<b>38 010</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	115	146 485	271	1 850	263	97	5 547	15
Kontor	108	464 366	989	2 129	949	96	19 859	52
Handel	69	258 988	312	1 203	299	96	4 301	11
Övrigt	106	171 280	224	1 310	219	97	3 477	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>398</b>	<b>1 041 119</b>	<b>1 796</b>	<b>1 725</b>	<b>1 730</b>	<b>96</b>	<b>33 184</b>	<b>87</b>
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 826	13
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>398</b>	<b>1 041 119</b>	<b>1 796</b>	<b>1 725</b>	<b>1 731</b>	<b>96</b>	<b>38 010</b>	<b>100</b>

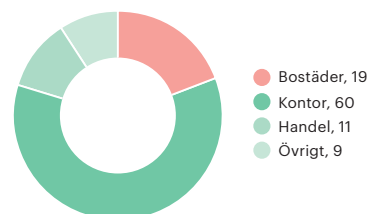
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

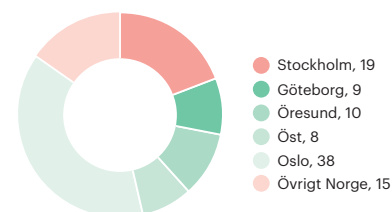
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	38 010	14 987	27 860
Övriga tillgångar	1 140	317	759
Likvida medel	526	249	282
<b>Summa tillgångar</b>	<b>39 676</b>	<b>15 553</b>	<b>28 901</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	18 231	6 963	12 952
Uppskjuten skatteskuld	3 455	796	2 179
Räntebärande skulder	16 109	7 202	12 234
Övriga skulder	1 881	592	1 537
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>39 676</b>	<b>15 553</b>	<b>28 901</b>

## REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



## REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Händelser efter periodens utgång

Balder har den 1 juli 2021 tillträtt aktierna i 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.

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 39 Mkr (40) 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.

## Undertecknad och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 16 juli 2021

Christina Rogestam  
Styrelseordförande

Fredrik Svensson  
Styrelseledamot

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Anders Wennergren  
Styrelseledamot

Erik Selin  
Styrelseledamot och VD



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020/2021 juli-juni	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2 131	2 026	4 249	4 049	8 334	8 134
Fastighetskostnader	-516	-453	-1 107	-987	-2 039	-1 919
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 615</b>	<b>1 573</b>	<b>3 142</b>	<b>3 062</b>	<b>6 296</b>	<b>6 216</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-205	-178	-390	-357	-709	-676
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	554	158	1 070	257	1 710	897
- varav förvaltningsresultat	305	161	570	287	946	663
- varav värdeförändringar	414	43	775	45	1 219	489
- varav skatt	-165	-46	-275	-75	-455	-254
Övriga intäkter/kostnader	-23	-23	-69	-32	334	371
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	-	-	462	462
Finansnetto	-383	-322	-715	-613	-1 314	-1 212
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-17	-16	-33	-33	-65	-64
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>1 558</b>	<b>1 208</b>	<b>3 038</b>	<b>2 317</b>	<b>6 318</b>	<b>5 597</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 310</b>	<b>1 211</b>	<b>2 538</b>	<b>2 347</b>	<b>5 091</b>	<b>4 900</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	1	9	116	12	128	24
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 677	318	3 075	575	5 929	3 429
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	188	428	486	428	1 310	1 253
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-175	-370	-448	-370	-1 158	-1 079
Värdeförändringar derivat	28	-50	327	-221	408	-141
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>1 719</b>	<b>336</b>	<b>3 555</b>	<b>424</b>	<b>6 617</b>	<b>3 486</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 278</b>	<b>1 544</b>	<b>6 593</b>	<b>2 741</b>	<b>12 934</b>	<b>9 083</b>
Inkomstskatt	-660	-576	-1 078	-546	-2 340	-1 807
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>2 618</b>	<b>968</b>	<b>5 514</b>	<b>2 195</b>	<b>10 594</b>	<b>7 275</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 213	811	4 877	1 874	9 644	6 641
Innehav utan bestämmande inflytande	405	156	637	321	950	634
	<b>2 618</b>	<b>968</b>	<b>5 514</b>	<b>2 195</b>	<b>10 594</b>	<b>7 275</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-199	-563	259	-78	-368	-705
Kassaflödessäkringar efter skatt	32	-14	104	-33	117	-20
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	-310	-20	186	-11	160	-37
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>2 141</b>	<b>370</b>	<b>6 064</b>	<b>2 074</b>	<b>10 503</b>	<b>6 513</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 831	794	5 295	1 729	9 839	6 273
Innehav utan bestämmande inflytande	309	-423	768	344	664	240
	<b>2 141</b>	<b>370</b>	<b>6 064</b>	<b>2 074</b>	<b>10 503</b>	<b>6 513</b>
Förvaltningsresultat	1 310	1 211	2 538	2 347	5 091	4 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-149	-183	-289	-354	-591	-657
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 161</b>	<b>1 028</b>	<b>2 249</b>	<b>1 993</b>	<b>4 500</b>	<b>4 244</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,22	5,71	12,06	11,07	24,49	23,51
Resultat efter skatt per aktie, kr	11,86	4,51	26,15	10,41	52,48	36,79

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	160 582	146 181	149 179
Exploateringsfastigheter	2 769	3 125	2 803
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 522	1 514	1 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	166	163	160
Andelar i intressebolag/joint ventures	22 847	8 080	15 593
Fordringar	4 945	3 329	4 007
Likvida medel och finansiella placeringar	15 402	5 089	7 127
<b>Summa tillgångar</b>	<b>208 233</b>	<b>167 481</b>	<b>180 401</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	73 819	60 811	67 885
Uppskjuten skatteskuld	13 489	11 645	12 497
Räntebärande skulder	112 616	87 752	88 989
–varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	8 606	3 668	3 513
Derivat	987	1 516	1 540
Leasingskuld	1 521	1 510	1 536
Övriga skulder	5 800	4 247	7 955
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>208 233</b>	<b>167 481</b>	<b>180 401</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 317	10 076	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	4 303	1 834	1 757

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>67 885</b>	<b>58 725</b>	<b>58 725</b>
Periodens/årets totalresultat	6 064	2 074	6 513
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–	–3	–301
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–129	–	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	17
Nyemission, efter emissionskostnader	–	16	2 930
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>73 819</b>	<b>60 811</b>	<b>67 885</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 615	1 573	3 142	3 062	6 216
Övriga intäkter/kostnader	-23	-23	-69	-32	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader	-205	-178	-390	-357	-676
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-	-10	-	-20
Återläggning av avskrivningar	11	10	22	20	41
Betalt finansnetto	-528	-355	-901	-640	-1 174
Betald skatt	-75	-105	-189	-222	-310
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>789</b>	<b>922</b>	<b>1 604</b>	<b>1 831</b>	<b>3 986</b>
Förändring rörelsefordringar	-159	-113	-518	-710	-901
Förändring rörelseskulder	-544	38	-2 697	74	3 435
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>86</b>	<b>847</b>	<b>-1 611</b>	<b>1 195</b>	<b>6 520</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-685	-879	-6 071	-2 586	-3 491
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-6	-1	-27	-18	-36
Förvärv av finansiella placeringar	-116	-11	-142	-45	-1 665
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-535	-160	-6 115	-977	-8 128
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 860	-1 436	-2 960	-2 955	-5 572
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-1	-	-3	-301
Försäljning av förvaltningsfastigheter	157	206	1 306	311	366
Försäljning av exploateringsfastigheter	188	428	486	428	1 253
Försäljning av finansiella placeringar	46	-	46	62	561
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	183	19	184	19	20
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 629</b>	<b>-1 835</b>	<b>-13 295</b>	<b>-5 763</b>	<b>-16 993</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	-	2 930
Amortering av leasingskuld	-11	-13	-20	-15	-19
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	16	18
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-129	-	-129	-	-
Upptagna lån	15 847	5 009	29 048	11 183	20 472
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 720	-2 432	-5 706	-4 413	-9 838
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>12 986</b>	<b>2 564</b>	<b>23 193</b>	<b>6 770</b>	<b>13 563</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>10 444</b>	<b>1 576</b>	<b>8 287</b>	<b>2 202</b>	<b>3 089</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	2 380	2 004	4 468	1 379	1 379
Kursdifferens i likvida medel	-37	-	32	-	-
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>12 787</b>	<b>3 581</b>	<b>12 787</b>	<b>3 581</b>	<b>4 468</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>					
Likvida medel	12 787	3 581	12 787	3 581	4 468
Outnyttjade checkkrediter	413	350	413	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 044	8 692	8 044	8 692	13 032
Finansiella placeringar	2 615	1 508	2 615	1 508	2 659
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>23 859</b>	<b>14 131</b>	<b>23 859</b>	<b>14 131</b>	<b>20 509</b>

## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2021 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020/2021 juli-juni	2020 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>						
Helsingfors	595	642	1 182	1 272	2 404	2 495
Stockholm	363	324	724	654	1 407	1 338
Göteborg	407	387	811	760	1 612	1 561
Köpenhamn	180	160	364	329	693	657
Syd	144	139	290	284	590	584
Öst	324	308	640	616	1 242	1 218
Norr	116	66	238	134	386	282
<b>Totalt</b>	<b>2 131</b>	<b>2 026</b>	<b>4 249</b>	<b>4 049</b>	<b>8 334</b>	<b>8 134</b>
<b>Driftsöverskott</b>						
Helsingfors	425	491	827	932	1 715	1 820
Stockholm	297	267	576	526	1 145	1 095
Göteborg	321	313	622	590	1 269	1 237
Köpenhamn	136	115	274	253	519	499
Syd	113	110	225	218	466	460
Öst	246	228	468	447	909	888
Norr	78	49	150	95	273	218
<b>Totalt</b>	<b>1 615</b>	<b>1 573</b>	<b>3 142</b>	<b>3 062</b>	<b>6 296</b>	<b>6 216</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 3 142 Mkr (3 062) och resultat före skatt 6 593 Mkr (2 741) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 3 191 Mkr (587), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 37 Mkr (59), övriga intäkter/kostnader -69 Mkr (-32), förvaltnings- och administrationskostnader -390 Mkr (-357), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 1 070 Mkr (257), finansnetto -715 Mkr (-613) samt värdeförändringar derivat 327 Mkr (-221).

Mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	42 941	41 667	40 938
Stockholm	29 251	26 810	27 364
Göteborg	31 605	30 222	30 863
Köpenhamn	16 704	14 181	15 272
Syd	10 819	10 214	10 439
Öst	15 854	13 877	14 448
Norr	7 604	4 914	5 238
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>154 778</b>	<b>141 885</b>	<b>144 562</b>
Projekt för egen förvaltning	5 803	4 297	4 617
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>160 582</b>	<b>146 181</b>	<b>149 179</b>
Exploateringsfastigheter	2 769	3 125	2 803
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>163 351</b>	<b>149 306</b>	<b>151 982</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 003 Mkr i region Helsingfors, 1 887 Mkr i region Stockholm, 742 Mkr i region Göteborg, 1 432 Mkr i region Köpenhamn, 381 Mkr i region Syd, 1 405 Mkr i region Öst samt med 2 366 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 1 186 Mkr och koncer-

nens exploateringsfastigheter har minskat med -34 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 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020/2021 juli-juni	2020 jan-dec
<b>Aktierelaterade</b>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	180 000	186 500	180 000	183 750	180 515
Resultat efter skatt, kr	11,86	4,51	26,15	10,41	52,48	36,79
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,37	3,17	10,49	8,80	20,39	18,69
Förvaltningsresultat, kr	6,22	5,71	12,06	11,07	24,49	23,51
Driftsöverskott, kr	7,32	7,15	14,24	13,95	28,89	28,61
Utestående antal aktier, tusental	186 500	180 000	186 500	180 000	186 500	186 500
Eget kapital, kr	340,50	281,86	340,50	281,86	340,50	312,12
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	418,12	354,98	418,12	354,98	418,12	387,38
Börskurs per bokslutsdagen, kr	537,00	355,10	537,00	355,10	537,00	428,90
<b>Fastighetsrelaterade</b>						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 881	1 929	1 881	1 929	1 881	1 893
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 777	1 842	1 777	1 842	1 777	1 809
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96	95	96
Vakansgrad, %	5	4	5	4	5	4
Överskottsgrad, %	76	78	74	76	76	76
Redovisat värde, kr/kvm	32 438	31 877	32 438	31 877	32 438	32 114
Antal förvaltningsfastigheter	1 458	1 338	1 458	1 338	1 458	1 362
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 771	4 451	4 771	4 451	4 771	4 502
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 161	1 028	2 249	1 993	4 500	4 244
<b>Finansiella</b>						
Avkastning eget kapital, %	7,4	4,7	11,0	6,8	16,9	12,4
Avkastning totalt kapital, %	4,1	3,8	5,3	3,8	7,6	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	5,0	4,7	5,0	5,1	5,3
Soliditet, %	37,5	37,4	37,5	37,4	37,5	38,6
Skuldsättningsgrad, ggr <sup>1)</sup>	1,5	1,4	1,5	1,4	1,5	1,3
Belåningsgrad, % <sup>1)</sup>	44,6	48,3	44,6	48,3	44,6	46,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr <sup>1)</sup>	13,7	13,1	14,2	13,5	14,2	13,2

1) 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 april-juni	2020 april-juni	2021 jan-juni	2020 jan-juni	2020/2021 juli-juni	2020 jan-dec
Nettoomsättning	108	93	211	191	369	349
Administrationskostnader	-107	-92	-209	-191	-372	-353
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-0</b>	<b>-2</b>	<b>-4</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Utdelning från dotterbolag	3	975	3	975	3	975
Övrigt finansnetto	604	1 341	1	138	1 462	1 599
– varav valutakursdifferenser	349	1 283	-286	-6	505	785
– varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	–	–	–	–	462	462
Värdeförändringar derivat	23	-50	290	-221	370	-141
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>630</b>	<b>2 267</b>	<b>296</b>	<b>891</b>	<b>1 833</b>	<b>2 429</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Koncernbidrag	–	–	–	–	-821	-821
<b>Resultat före skatt</b>	<b>630</b>	<b>2 267</b>	<b>296</b>	<b>891</b>	<b>1 012</b>	<b>1 608</b>
Inkomstskatt	-97	-266	-25	17	-35	7
<b>Periodens/årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>533</b>	<b>2 001</b>	<b>271</b>	<b>909</b>	<b>978</b>	<b>1 615</b>

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 30 juni	2020 30 juni	2020 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	22	24	22
Finansiella anläggningstillgångar	26 097	13 866	20 710
Fordringar på koncernbolag	61 861	55 949	57 787
Kortfristiga fordringar	296	293	184
Likvida medel och finansiella placeringar	14 004	2 806	3 437
<b>Summa tillgångar</b>	<b>102 282</b>	<b>72 938</b>	<b>82 140</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	17 069	13 161	16 798
Räntebärande skulder	54 121	48 506	46 366
– varav Hybridkapital	8 606	3 668	3 513
Skulder till koncernbolag	29 932	9 988	14 419
Derivat	477	847	767
Övriga skulder	683	435	3 790
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>102 282</b>	<b>72 938</b>	<b>82 140</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 100 151 Mkr (63 918).

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% (28) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 21 400 aktieägare (24 000). Under perioden omsattes ca 32,3 miljoner aktier (78,0) vilket motsvarar i genomsnitt ca 262 000 aktier per handelsdag (635 000). Den årliga omsättnings hastigheten uppgick under perioden till 35% (87). Kursen på aktien var den 30 juni 537,00 kr (355,10) och motsvarar en uppgång med 25% sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

Per den 30 juni 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 30 juni 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.

## Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 12 maj 2021 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2020 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

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

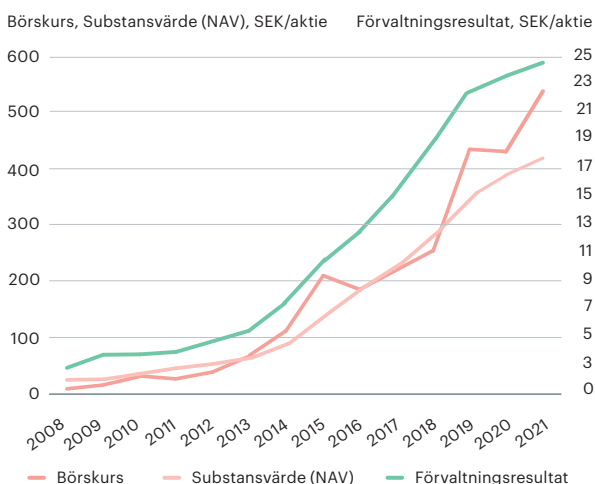
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller fler tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 20 000 000 aktier.

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

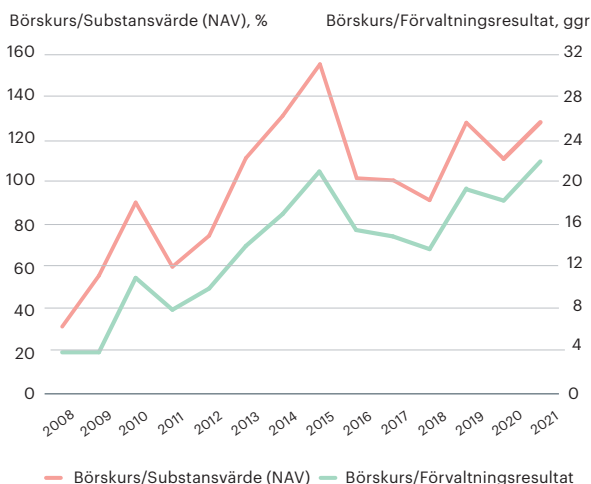
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2021-06-30

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	-	7 803 366	7 803 366	4,2	2,7
SEB Investment Management	-	6 853 427	6 853 427	3,7	2,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	5 385 483	5 385 483	2,9	1,9
Handelsbanken fonder	-	5 213 674	5 213 674	2,8	1,8
AMF Försäkring och Fonder	-	4 093 402	4 093 402	2,2	1,4
Folksam	-	2 456 388	2 456 388	1,3	0,9
CBNY - Norges Bank	-	2 403 132	2 403 132	1,3	0,8
Livförsäkringsbolaget Skandia	-	1 776 600	1 776 600	1,0	0,6
Övriga	4 212	68 531 656	68 535 868	36,7	23,8
<b>Totalt</b>	<b>11 229 432</b>	<b>175 270 568</b>	<b>186 500 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## 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, %<sup>1)</sup>

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, Mkr<sup>1)</sup>

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 VICTORIA STOCKHOLM

## 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](http://balder.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

## KALENDARIUM

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

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

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