

# FASTIGHETS AB BALDER

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2023



HEDIN GROUP HUVUDKONTOR, MÖLNDAL

**FASTIGHETS AB BALDER** är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av bostäder och lokaler. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2023 ett värde om 218,0 Mdkr (199,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 549 Mkr (1 382), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 1,34 kr (1,23)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,65 kr per aktie (90,04)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 895 Mkr (2 507)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -51 Mkr (5 261) motsvarande -0,04 kr per aktie (4,70)





KARLATORNET, GÖTEBORG

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	19
VD har ordet	4	Totalresultat	20
Prognos och aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	21
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	22
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	23
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	24
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	25
Projekttabeller	11-13	Aktien och ägarna	26
Kunder	14	Härledning av nyckeltal	27-30
Finansiering	15-16	Definitioner	31
Hållbarhet	17	Kontaktuppgifter, kalendarium	32
Intressebolag	18		

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## JANUARI-MARS 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 2 895 Mkr (2 507), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 77 Mkr (53).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 099 Mkr (1 805), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 51 Mkr (39).
- Överskottsgraden uppgick till 72% (72).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 549 Mkr (1 382), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 1,34 kr (1,23).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -1 602 Mkr (3 344). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,7% (4,4), vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -175 Mkr (687).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -128 Mkr (5 875).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -51 Mkr (5 261) vilket motsvarar -0,04 kr per aktie (4,70).
- Två exploateringsfastigheter (1) har avyttrats och resultatavräknats under perioden. Försäljningsresultatet uppgick till 229 Mkr (-1) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- Under perioden genomfördes en placering av 5-åriga konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor, till en ränta på 3,5%.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,65 kr per aktie (90,04).

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet<sup>1)</sup>, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för januari–december 2022.

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	2 895	2 507	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	1 549	1 382	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-1 574	3 364	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932
Värdeförändringar derivat, Mkr	-175	687	1 617	511	-141	-180	-34	144	-114
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	-51	5 261	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474
Förvaltningsfastigheter, Mkr	214 850	196 113	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 145	3 075	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-	-
<b>Data per aktie</b>									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 041 588
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,04	4,70	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,23	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98
Utestående antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	77,41	74,88	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,65	90,04	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	42,51	103,57	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.



# VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Vi är inne i en turbulent tid där världsekonomin såväl som den inhemska ekonomin genomgår ett stålbad. I denna utmanande omvärld har Balder en fortsatt god intjäning och stabila förvaltningsresultat från våra intressebolag. Uthyrningsgraden håller sig på en stabil och hög nivå, och vi ser i övrigt än så länge inga tydliga tecken på en sättning i ekonomin i vår operativa verksamhet.

## **Fortsatt trygg finansieringssituation**

Vi fortsätter att välja en konservativ väg vad gäller finansiering. Vi har genomfört en placering av konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor, till en ränta på 3,5%. Tack vare vår starka likviditetssituation har vi med goda resultat kunnat återköpa obligationer med förfall framför allt i närtid, men även med längre löptider.

På detta sätt behåller vi en lång förfallostruktur för våra skulder, vilket ger trygghet och minskar påverkan på kassaflödet från fluktuationer i räntor och finansieringskostnader.

## **Framtidsutsikter**

För att anpassa oss till utmaningarna i omvärlden har vi pausat ett antal planerade byggstarter och fokuserar istället på förvaltningsverksamheten. Det finns dock flera spännande projekt som redan är igång, och dessa fullföljer vi enligt plan med goda resultat.

Jag vill passa på att tacka alla engagerade medansvariga för fantastiska insatser i den dagliga verksamheten!

## **Erik Selin**

Verkställande direktör





# PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## OFÖRÄNDRAD PROGNOIS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet<sup>1)</sup>, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av bokslutskommuniké för januari–december 2022.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv-månadersbasis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

Balders resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande poster är värdeförändringar avseende derivat. Inget av detta har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan.

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2023 31 mars	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept
Hysesintäkter	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335
Fastighetskostnader	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130
<b>Driftsöverskott</b>	<b>8 850</b>	<b>8 865</b>	<b>8 185</b>	<b>7 880</b>	<b>7 690</b>	<b>7 340</b>	<b>6 920</b>	<b>6 880</b>	<b>6 295</b>	<b>6 320</b>	<b>6 205</b>
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770	-720	-675	-690
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9 650</b>	<b>9 680</b>	<b>8 985</b>	<b>8 670</b>	<b>8 470</b>	<b>8 160</b>	<b>7 640</b>	<b>7 480</b>	<b>6 915</b>	<b>6 755</b>	<b>6 250</b>
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-410	-560	-550	-580	-630	-630	-610	-605	-625	-630	-670
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>	<b>5 940</b>	<b>6 220</b>	<b>5 885</b>	<b>5 870</b>	<b>5 820</b>	<b>5 780</b>	<b>5 430</b>	<b>5 275</b>	<b>4 710</b>	<b>4 675</b>	<b>4 200</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 710</b>	<b>4 915</b>	<b>4 645</b>	<b>4 620</b>	<b>4 580</b>	<b>4 550</b>	<b>4 300</b>	<b>4 190</b>	<b>3 735</b>	<b>3 705</b>	<b>3 330</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>5,15</b>	<b>5,39</b>	<b>5,26</b>	<b>5,25</b>	<b>5,20</b>	<b>5,17</b>	<b>4,85</b>	<b>4,71</b>	<b>4,21</b>	<b>4,18</b>	<b>3,89</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2023 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,28

DKK: 1,51

NOK: 1,00

GBP: 12,81

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 646 Mkr (1 521), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr (25). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 549 Mkr (1 382), vilket motsvarar en ökning per aktie med 9% till 1,34 kr (1,23). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 469 Mkr (428).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till -128 Mkr (5 875). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -51 Mkr (5 261), motsvarande -0,04 kr per aktie (4,70). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -1 602 Mkr (3 344), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 28 Mkr (20), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 229 Mkr (-1), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -175 Mkr (687) samt resultat från andelar i intressebolag om 60 Mkr (1 829).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 15% till 2 895 Mkr (2 507), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 77 Mkr (53). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 12 141 Mkr (10 565). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 058 kr/kvm (1 893) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 5,5% (2,1) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 491 Mkr (449).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -797 Mkr (-702) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -26 Mkr (-14).

Driftsöverskottet har ökat med 16% till 2 099 Mkr (1 805), vilket innebär en överskottsgrad om 72% (72). Överskottsgraden har under perioden påverkats av ökade kostnader för el och uppvärmning.

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

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -265 Mkr (-252), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -10 Mkr (-6).

## Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2022 års årsredovisning.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till 60 Mkr (1 829) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 469 Mkr (428).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -260 Mkr (1 918). Periodens skattekostnad uppgick till -149 Mkr (-518).





**Finansnetto och värdeförändringar derivat**

Finansnettot uppgick till -651 Mkr (-428), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -24 Mkr (-8).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -175 Mkr (687). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per 31 mars 2,4% (1,6).

Som ett led i att anpassa likviditetsplaneringen till rådande marknadsförhållanden har Balder fortsatt att förfinansiera kommande förfall. Balder emitterade under första kvartalet konvertibla skuldebrev om 480 MEUR, genom detta diversifieras finansieringsstrukturen ytterligare. Per kvartalsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24 608 Mkr (15 983), motsvarande 111% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 74% inom 24 månader.

**Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 602 Mkr (3 344). Realiserade värdeförändringar uppgick till 28 Mkr (20). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,7% (4,4), vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

**Resultat försäljning exploateringsfastigheter**

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under perioden till -7 Mkr (-5).

Två projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 229 Mkr (-1) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojektet Bovieran Helsing ÅpS i Danmark och Brf Glasbruket i Majorna i Sverige.

**Skatt**

Koncernens totala skatt uppgick till 155 Mkr (-1 097), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (-16). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -66 Mkr (-77). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -54 Mkr (-60).

Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 220 Mkr (-1 020).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende i huvudsak fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 691 Mkr (16 802).

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 004 Mkr (1 006). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -2 535 Mkr (-3 353). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 5 323 Mkr (4 200).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2 580 Mkr (1 368). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 14 Mkr (7).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 14 498 Mkr (9 618) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 10 110 Mkr (6 365). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 24 608 Mkr (15 983).

**Personal och organisation**

Antalet medansvariga per den 31 mars uppgick till 1 170 personer (1 091), varav 489 kvinnor (457). 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 134 Mkr (115).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -217 Mkr (477). Övrigt finansnetto uppgick till 14 Mkr (4) varav valutakursdifferenser uppgick till -336 Mkr (-16), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -328 Mkr (600).

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 1 857 förvaltningsfastigheter (1 726) med en uthyrningsbar yta om 5 889 tkvm (5 568) till ett värde om 214 850 Mkr (196 113). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 12 119 Mkr (10 539).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 145 Mkr (3 075). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 217 995 Mkr (199 188).

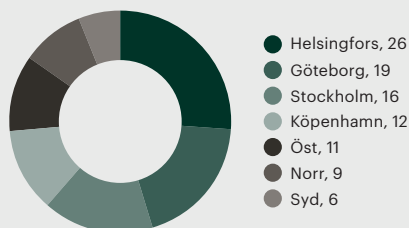
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-03-31<sup>1)</sup>

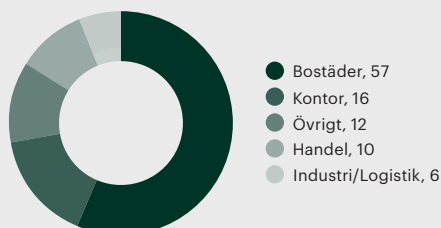
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	746	1 292 001	3 300	2 554	3 150	95	53 789	25
Stockholm	92	817 454	1 888	2 309	1 775	94	34 271	16
Göteborg	198	1 159 225	2 102	1 813	2 030	97	37 806	17
Köpenhamn	25	340 868	1 028	3 015	1 022	99	23 111	11
Syd	86	459 649	815	1 774	778	95	12 819	6
Öst	454	916 549	1 665	1 817	1 617	97	22 411	10
Norr	256	903 459	1 321	1 462	1 257	95	19 361	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 119</b>	<b>2 058</b>	<b>11 628</b>	<b>96</b>	<b>203 568</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			22		22		11 282	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 141</b>	<b>2 058</b>	<b>11 650</b>	<b>96</b>	<b>214 850</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							3 145	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 141</b>	<b>2 058</b>	<b>11 650</b>	<b>96</b>	<b>217 995</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 362	2 925 461	6 355	2 172	6 118	96	111 301	51
Kontor	105	691 855	1 875	2 710	1 729	92	34 611	16
Handel	142	996 193	1 650	1 656	1 612	98	20 840	10
Industri/Logistik	167	689 911	955	1 384	893	94	13 125	6
Övrigt	81	585 783	1 284	2 193	1 276	99	23 690	11
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 119</b>	<b>2 058</b>	<b>11 628</b>	<b>96</b>	<b>203 568</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			22		22		11 282	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 141</b>	<b>2 058</b>	<b>11 650</b>	<b>96</b>	<b>214 850</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							3 145	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 857</b>	<b>5 889 204</b>	<b>12 141</b>	<b>2 058</b>	<b>11 650</b>	<b>96</b>	<b>217 995</b>	<b>100</b>

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

### REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



### REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %





# FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

## Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Några fastigheter i region Öst värderas med ortsprismetoden.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk.

Balder har ökat avkastningskravet i värderingarna av förvaltningsfastigheterna i det första kvartalet med 0,1 procentenheter jämfört med årsskiftet. Det höjda bedömda avkastningskravet förklaras av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,7% (4,4) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,2% och för kommersiella fastigheter till 5,2%. 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 31 mars till 214 850 Mkr (196 113). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -1 602 Mkr (3 344).

Periodens värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 1 957 Mkr (2 409) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 13 Mkr (829) avser förvärv och 1 944 Mkr (1 580) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 46 Mkr (226). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 28 Mkr (20).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2023		2022	
	Mkr	Antal <sup>2)</sup>	Mkr	Antal <sup>2)</sup>
<b>Förvaltningsfastigheter 1 januari</b>	<b>213 932</b>	<b>1 841</b>	<b>189 138</b>	<b>1 678</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 944		1 580	
Förvärv	13		829	5
Avyttringar	-18		-205	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 602		3 344	
Valutaförändring	581		1 427	
Omklassificering	-	16	-	44
<b>Förvaltningsfastigheter 31 mars</b>	<b>214 850</b>	<b>1 857</b>	<b>196 113</b>	<b>1 726</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>3 421</b>		<b>2 697</b>	
Upparbetade projektkostnader	375		424	
Försäljning	-651		-46	
<b>Exploateringsfastigheter 31 mars</b>	<b>3 145</b>		<b>3 075</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>217 995</b>		<b>199 188</b>	

1) Uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används samt värderingens kvalitet och trovärdighet.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

# FASTIGHETSUTVECKLING

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

De ökade kostnader inflationen bidragit till har fått till följd att Balder har bromsat investeringar kraftigt och inväntar projektstart när det åter är lönsamt. De projekt som är under byggnation genomförs till största del till fastställda entreprenadpriser.

## Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 10,3 Mdkr (11,9), varav 7,7 Mdkr (7,6) är nedlagt och 2,6 Mdkr (4,3) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 3 950 lägenheter (4 900) och avser i huvudsak cirka 1 000 lägenheter i Helsingfors, cirka 870 lägenheter i Köpenhamn och cirka 400 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 2,7 Mdkr (4,1), varav 1,8 Mdkr (1,9) är nedlagt och 0,9 Mdkr (2,2) återstår att investera. Samtliga projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar cirka 560 lägenheter (1 000) och avser i huvudsak cirka 280 bostadsrättslägenheter i Göteborg och cirka 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I första kvartalet redovisas försäljningsresultat från två (1) exploateringsprojekt, Brf Glasbruket i Majorna i Sverige och Bovieran Helsing ApS i Danmark.

Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -658 Mkr (-51) och resultatet från försäljningarna uppgick till 236 Mkr (4), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -7 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



BOTANIK, VÄXJÖ



## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Syd	Botanik	Bostad	5 212	104	184	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	846	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	1 013	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	261	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	308	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	159	271	Q2 2023
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	130	Q2 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	100	Q2 2023
Finland	Öst	Oulun Kiuru	Bostad	2 488	70	109	Q2 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	210	Q2 2023
Sverige	Syd	Velocity	Bostad	2 155	41	85	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 397	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	55	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	265	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	97	Q3 2023
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	2 922	93	113	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 360	91	100	Q3 2023
Finland	Öst	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 709	119	148	Q3 2023
Finland	Öst	Tampereen Auvo	Bostad	1 922	44	89	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Lumihuippu	Bostad	1 686	59	65	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Vista	Bostad	2 065	51	96	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	140	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 791	100	208	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	139	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinankulma	Bostad	1 147	24	57	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	77	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	127	Q4 2023
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	99	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Kommersiellt	10 859	-	230	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 919	205	432	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinapuisto	Bostad	1 147	25	45	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	217	Q1 2024
Finland	Öst	Oulun Tervapääsky	Bostad	2 470	68	109	Q1 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	121	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	9 067	187	424	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	984	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 276	-	193	Q3 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	194	Q4 2024
Finland	Öst	Turun Pukkila Pitkämäki 13	Bostad	4 100	132	207	Q1 2025
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	-	167	Q3 2025
Finland	Öst	Turun Pukkila Pitkämäki 10	Bostad	2 965	94	153	Q3 2025
<b>Summa</b>				<b>234 537</b>	<b>3 947</b>	<b>10 265</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	399	Q3 2023
Sverige	Syd	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	171	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	569	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	536	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	702	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 277	65	319	Q3 2025
<b>Summa</b>				<b>38 791</b>	<b>561</b>	<b>2 696</b>	
<b>Totalt under byggnation</b>				<b>273 328</b>	<b>4 508</b>	<b>12 962</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q2 2023-Q2 2024

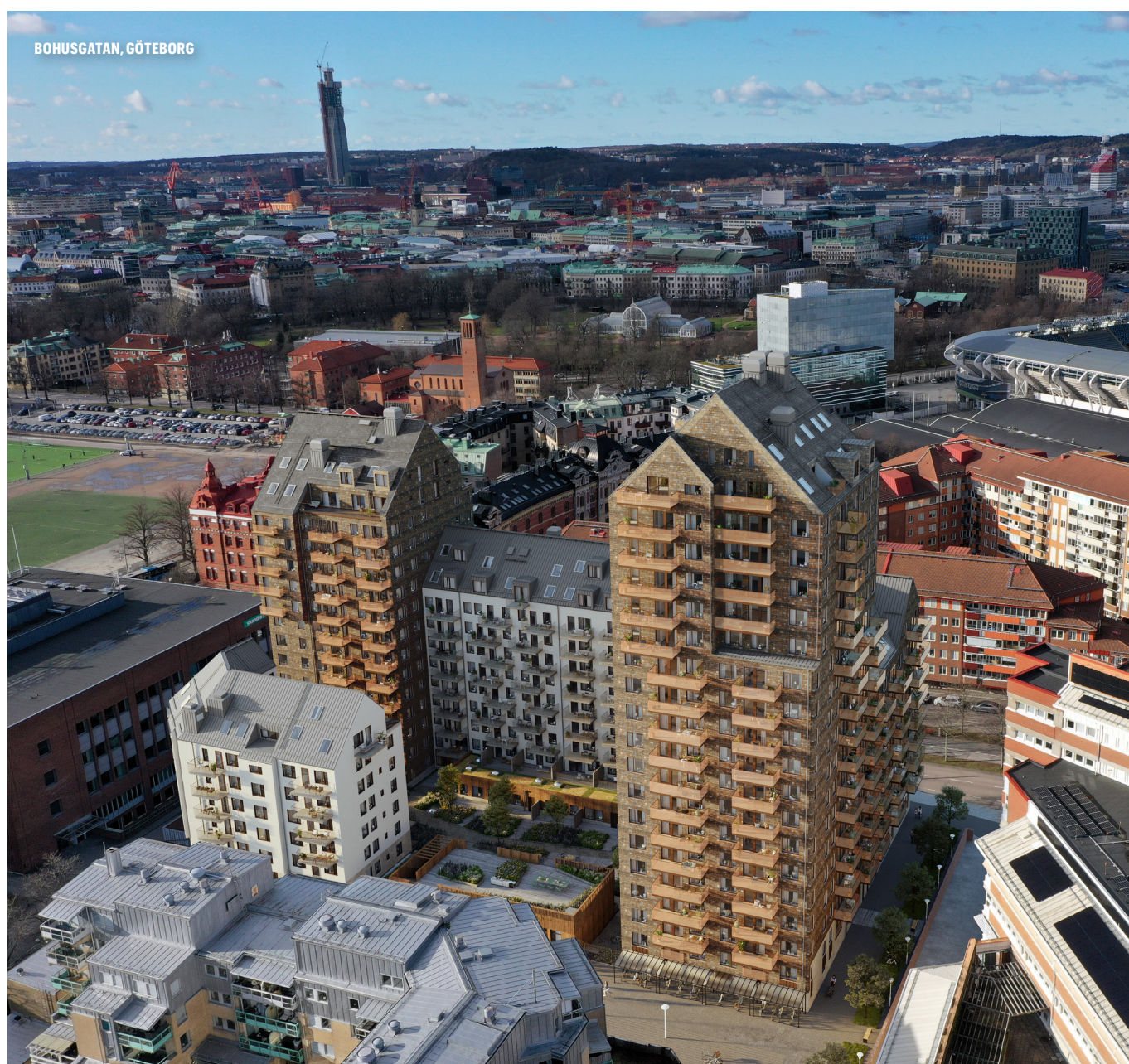
Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 285	2023
<b>Summa</b>				<b>18 856</b>	<b>326</b>	<b>1 285</b>	
<b>Totalt bedömd byggstart Q2 2023-Q2 2024</b>				<b>18 856</b>	<b>326</b>	<b>1 285</b>	

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2024 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	882 622	7 341
Sverige	Stockholm	616 453	5 586
Finland	Helsingfors	269 537	4 994
Finland	Öst	34 210	715
Norge	Oslo	7 000	100
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
<b>Summa</b>		<b>1 849 846</b>	<b>18 961</b>

<sup>1)</sup> BTA = Bruttoarea

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





# KUNDER

För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och därmed försämrade uthyrningsgrad eftersträvar Balder att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder.

Balder har en god diversifiering avseende såväl fördelning mellan bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter som den geografiska fördelningen. Diversifieringen stärker möjligheterna att upprätthålla en jämn och god uthyrningsgrad.

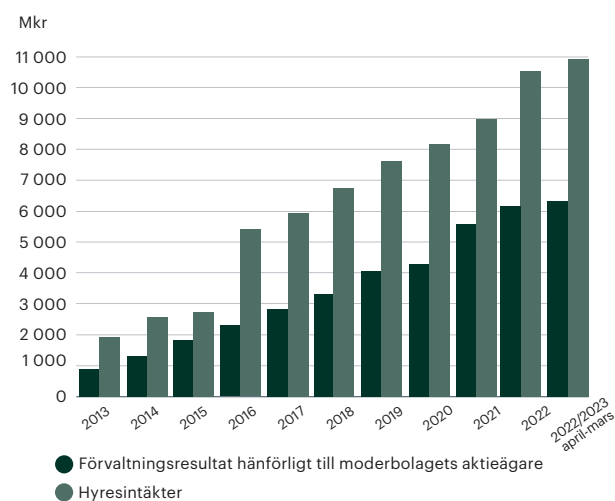
Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,3 år (6,2). Balders tio största kontrakt svarar för 3,6% (3,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,3 år (10,5).

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2023-03-31

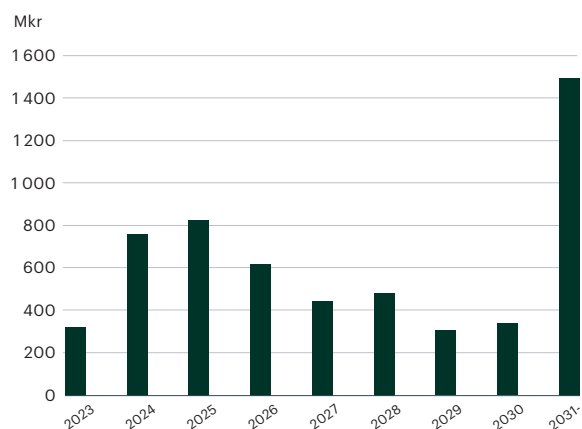
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2023	1 154	24	314	3
2024	1 443	30	754	6
2025	770	16	822	7
2026	617	13	612	5
2027–	788	17	3 048	26
<b>Summa</b>	<b>4 772</b>	<b>100</b>	<b>5 550</b>	<b>48</b>
Bostad <sup>1)</sup>	46 101		5 970	51
P-plats <sup>1)</sup>	11 306		48	0
Garage <sup>1)</sup>	6 326		83	1
<b>Summa</b>	<b>68 505</b>		<b>11 650</b>	<b>100</b>

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

## HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



# FINANSIERING

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i euro och svenska kronor. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och

andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga. Detta har skett under första kvartalet då Balder har återköpt 2,6 Mdkr av obligationer med förfall 2024-2031. Efter periodens utgång har återköp om cirka 2,1 Mdkr genomförts av SEK-obligationer med förfall 2024-2025. Under kvartalet har även hybriden med first call date i mars 2023 uppgående till 320 MEUR återbetalats. Balder emitterade under kvartalet konvertibla skuldebrev om 480 MEUR, genom detta har bolaget diversifierat finansieringsstrukturen ytterligare och fortsätter den proaktiva anpassningen av balansräkning inför kommande skuldförfall.

Per kvartalsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24 608 Mkr (15 983), motsvarande 111% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 74% inom 24 månader. Förfall avseende obligationer inom ett år uppgår till 7,8 Mdkr. Balders räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 3,3 år och kreditbindningen till 5,6 år. Per den 31 mars var cirka 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	136 403	113 726	130 310
Hybridkapital, Mkr	5 008	8 788	4 942
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	24 608	15 983	25 771
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,6	5,9	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,9	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 65), %	48,2	46,3	47,9
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> > 1,8), ggr	3,9	4,7	4,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 45), %	19,2	14,2	17,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	14,2	13,4
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook
<b>Beräkning av nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	136 403	113 726	130 310
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	2 504	4 394	2 471
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-9 700	-5 952	-6 553
<b>Nettoskuld</b>	<b>129 207</b>	<b>112 168</b>	<b>126 228</b>

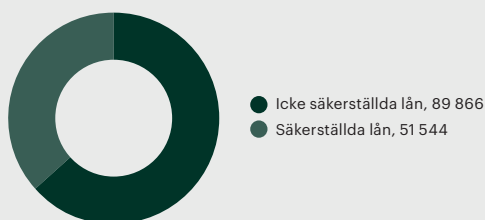
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant.

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

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



## FÖRDELNINGSAKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2023-03-31

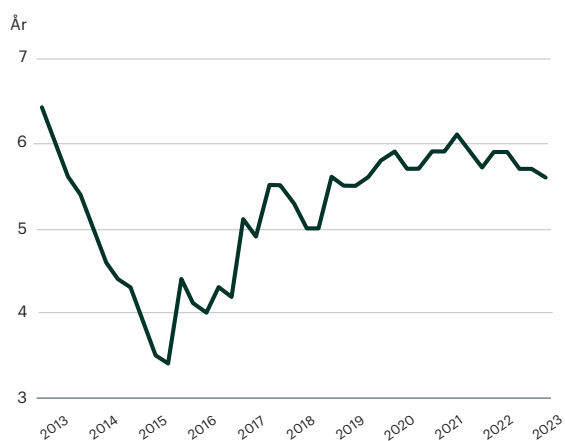
År	Mkr	Andel, %
2023	11 589	8
2024	13 999	10
2025	18 285	13
2026	23 354	17
2027	15 872	11
2028	14 528	10
2029	7 948	6
2030	8 683	6
2031	7 058	5
2032	361	0
2033-	19 734	14
<b>Summa</b>	<b>141 411</b>	<b>100</b>

## RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2023-03-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2023	44 146	3,2*	31
2024	6 350	2,1	4
2025	10 221	2,1	7
2026	14 157	2,4	10
2027	13 835	1,6	10
2028	13 840	3,4	10
2029	15 698	1,4	11
2030	8 389	1,8	6
2031	8 671	1,7	6
2032	2 805	2,5	2
2033-	3 299	1,5	2
<b>Summa</b>	<b>141 411</b>	<b>2,4</b>	<b>100</b>

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

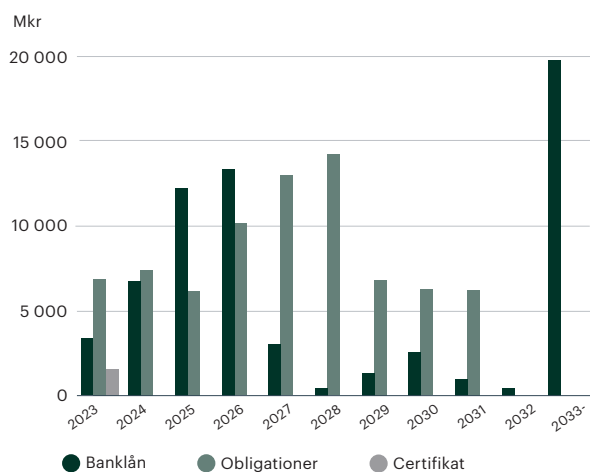
## GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



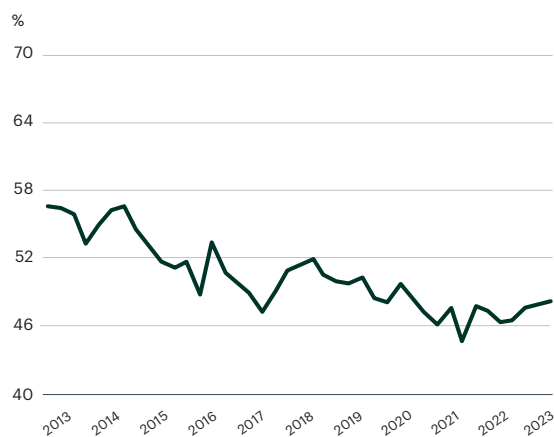
## GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER



## BELÅNINGSGRAD





# HÅLLBARHET

## Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Det innefattar att både minimera verksamhetens miljöpåverkan och att maximera den positiva påverkan på samhället, både lokalt och globalt.

Balder har undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Balder arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till verksamheten har även underliggande delmål identifierats inom de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



## Klimatmål

Balder har satt klimatmål i linje med Parisavtalet och ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, samt även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Bolaget har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045. Under 2023 kommer en färdplan tas fram för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen. Därefter kommer målen att skickas in för godkännande till Science Based Targets Initiative.

2030  
HALVERADE  
UTSLÄPP

2045  
NETTONOLL-  
UTSLÄPP

## BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



### FASTIGHETER



### OMRÅDEN



### SAMARBETEN



### MEDARBETARE



### FINANSER

## VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad
- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarsfulla och fossilfria transporter
- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan
- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

## MÅL

- Energieffektivisering 2% per kvm per år
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
- Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd
- Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar
- Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna
- Inga incidenter av korruption
- Inga incidenter av diskriminering
- Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden
- Verka för miljövänliga resor
- Öka andelen grön finansiering

# INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector. För vidare information om Balders intressebolag, se sida 39-41 och 74-76 i Balders årsredovisning 2022.

Balder har under perioden investerat 140 Mkr i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Tulia AB 50% (50), Fastighets AB Centur 50% (50), Trenum AB 50% (50), Anthon Eiendom AS 60% (60), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA knappt 40% (37), Brinova Fastigheter AB 19% (19) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 20% (21).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-03-31<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	130	177 462	366	2 065	350	95	6 911	13
Göteborg	105	251 560	328	1 305	319	97	4 730	9
Syd	166	157 636	253	1 605	244	96	3 968	7
Öst	76	123 724	176	1 419	171	97	2 604	5
Norr	48	175 486	343	1 957	333	97	6 339	12
Oslo	75	454 813	1 208	2 656	1 148	95	25 766	48
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>600</b>	<b>1 340 681</b>	<b>2 675</b>	<b>1 995</b>	<b>2 564</b>	<b>96</b>	<b>50 317</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		3 592	7
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>600</b>	<b>1 340 681</b>	<b>2 675</b>	<b>1 995</b>	<b>2 564</b>	<b>96</b>	<b>53 909</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	139	199 387	372	1 867	362	97	7 719	14
Kontor	148	691 699	1 681	2 430	1 604	95	33 709	63
Handel	71	150 435	209	1 387	202	97	2 727	5
Övrigt	242	299 160	413	1 382	397	96	6 162	11
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>600</b>	<b>1 340 681</b>	<b>2 675</b>	<b>1 995</b>	<b>2 564</b>	<b>96</b>	<b>50 317</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		3 592	7
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>600</b>	<b>1 340 681</b>	<b>2 675</b>	<b>1 995</b>	<b>2 564</b>	<b>96</b>	<b>53 909</b>	<b>100</b>

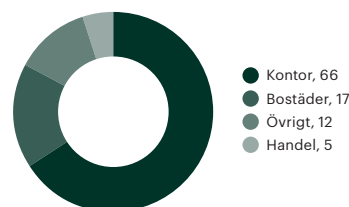
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

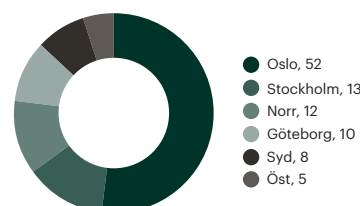
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	53 909	54 030	55 758
Övriga tillgångar	2 412	1 964	2 441
Likvida medel	480	456	523
<b>Summa tillgångar</b>	<b>56 801</b>	<b>56 449</b>	<b>58 723</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	23 753	24 867	24 241
Uppskjuten skatteskuld	4 662	4 955	5 087
Räntebärande skulder	26 781	25 383	27 799
Övriga skulder	1 605	1 244	1 596
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>56 801</b>	<b>56 449</b>	<b>58 723</b>

## REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



## REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Händelser efter periodens utgång

Det finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som har inträffat efter rapportperiodens utgång.

## Närståendetransaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 24 Mkr (21) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 21 Mkr (40). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2022 års årsredovisning, på sida 47-50. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

## Redovisningsprinciper

Balders koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i årsredovisningen 2022.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2023 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

## Redovisning av konvertibel

Konvertibla skuldebrev utgivna i euro är uppdelade i två komponenter, en skulddel och en optionsdel. Skulddelen värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Optionsdelen redovisas som en skuld och värderas löpande till verkligt värde via resultaträkningen. Transaktionskostnaderna periodiseras över löptiden och ingår i värdeförändringen i resultaträkningen. Enligt IFRS ska resultat per aktie efter utspädning beräknas med antagande om att konvertering kommer att ske oaktat aktuell aktiekurs det vill säga att beräkning sker med full utspädning dag ett.

## Övrigt

Från och med första kvartalet 2023 finns härledning av bolagets nyckeltal i ett särskilt avsnitt i delårsrapporten. Avstämningstabellerna återfinns på sida 27-30 i denna rapport. Tillägget bedöms underlätta för läsaren samt ge en mer transparent bild av bolagets beräkningar.

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

Göteborg den 11 maj 2023

Erik Selin  
Verkställande direktör



# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
Hysesintäkter	2 895	2 507	10 909	10 521
Fastighetskostnader	-797	-702	-2 819	-2 725
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2 099</b>	<b>1 805</b>	<b>8 090</b>	<b>7 796</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-265	-252	-1 031	-1 019
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	60	1 829	-767	1 002
- varav förvaltningsresultat	469	428	1 970	1 929
- varav värdeförändringar	-260	1 918	-2 611	-433
- varav skatt	-149	-518	-126	-495
Övriga intäkter/kostnader	-6	-33	10	-17
Finansnetto	-651	-428	-2 254	-2 031
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-19	-18	-77	-76
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>1 237</b>	<b>2 922</b>	<b>4 047</b>	<b>5 732</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 646</b>	<b>1 521</b>	<b>6 784</b>	<b>6 659</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	28	20	119	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-1 602	3 344	472	5 419
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	887	50	1 973	1 136
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-658	-51	-1 634	-1 027
Värdeförändringar derivat	-175	687	755	1 617
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>-1 520</b>	<b>4 050</b>	<b>1 686</b>	<b>7 257</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-283</b>	<b>6 972</b>	<b>5 734</b>	<b>12 988</b>
Inkomstskatt	155	-1 097	-748	-1 999
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-128</b>	<b>5 875</b>	<b>4 986</b>	<b>10 989</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-51	5 261	4 863	10 175
Innehav utan bestämmande inflytande	-77	615	122	814
	<b>-128</b>	<b>5 875</b>	<b>4 986</b>	<b>10 989</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	273	291	987	1 005
Kassaflödessäkringar efter skatt	-13	93	309	414
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	-915	715	-1 164	466
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-783</b>	<b>6 974</b>	<b>5 118</b>	<b>12 875</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-867	6 206	3 831	10 903
Innehav utan bestämmande inflytande	84	768	1 287	1 972
	<b>-783</b>	<b>6 974</b>	<b>5 118</b>	<b>12 875</b>
Förvaltningsresultat	1 646	1 521	6 784	6 659
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-97	-139	-478	-521
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 549</b>	<b>1 382</b>	<b>6 306</b>	<b>6 139</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,23	5,59	5,48
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,04	4,70	4,31	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	-0,20	4,70	4,12	9,09

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	214 850	196 113	213 932
Exploateringsfastigheter	3 145	3 075	3 421
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 884	1 612	1 881
Övriga materiella anläggningstillgångar	271	194	272
Andelar i intressebolag/joint ventures	30 798	31 742	31 620
Derivat	2 172	–	1 982
Fordringar	5 043	3 667	4 115
Likvida medel och finansiella placeringar	9 700	5 952	6 553
<b>Summa tillgångar</b>	<b>267 864</b>	<b>242 355</b>	<b>263 775</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	102 123	95 464	102 909
Uppskjuten skatteskuld	17 691	16 802	17 769
Räntebärande skulder	141 411	122 514	135 252
–varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	5 008	8 788	4 942
Derivat	–	163	–
Leasingskuld	1 891	1 619	1 887
Övriga skulder	4 747	5 792	5 958
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>267 864</b>	<b>242 355</b>	<b>263 775</b>
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	12 793	11 676	12 715
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.	2 504	4 394	2 471

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>102 909</b>	<b>88 567</b>	<b>88 567</b>
Periodens/årets totalresultat	–783	6 974	12 875
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	50	–183
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–129	–131
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	1	3
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	0	0
Nyemission, efter emissionskostnader	–	–	1 778
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>102 123</b>	<b>95 464</b>	<b>102 909</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022 jan-dec
Driftsöverskott	2 099	1 805	7 796
Övriga intäkter/kostnader	-6	-33	-17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-265	-252	-1 019
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-5	-20
Återläggning av avskrivningar	18	13	52
Betalt finansnetto	-573	-433	-1 860
Betald skatt	-263	-89	-491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 004</b>	<b>1 006</b>	<b>4 442</b>
Förändring rörelsefordringar	-366	-164	394
Förändring rörelseskulder	-844	-321	214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-207</b>	<b>521</b>	<b>5 050</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-13	-829	-5 160
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-17	-21	-138
Förvärv av finansiella placeringar	-619	-71	-1 077
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-496	-825	-1 518
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 319	-2 004	-10 742
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-3	50	-183
Försäljning av förvaltningsfastigheter	46	226	2 913
Försäljning av exploateringsfastigheter	887	50	1 136
Försäljning av finansiella placeringar	-	61	1 238
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	0	-	1
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	-	10	614
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 535</b>	<b>-3 353</b>	<b>-12 915</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	1 778
Amortering av leasingskuld	-4	2	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	1	3
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-131
Upptagna lån	13 324	13 355	26 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-7 996	-9 159	-18 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 323</b>	<b>4 200</b>	<b>10 497</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>2 580</b>	<b>1 368</b>	<b>2 632</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	3 977	1 299	1 299
Kursdifferens i likvida medel	14	7	46
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>6 572</b>	<b>2 674</b>	<b>3 977</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>			
Likvida medel	6 572	2 674	3 977
Outnyttjade checkkrediter	410	413	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	14 498	9 618	18 808
Finansiella placeringar	3 128	3 277	2 576
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>24 608</b>	<b>15 983</b>	<b>25 771</b>



## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Helsingfors	678	630	2 654	2 606
Stockholm	448	382	1 683	1 618
Göteborg	495	422	1 849	1 776
Köpenhamn	275	210	964	899
Syd	194	167	742	715
Öst	496	412	1 810	1 727
Norr	310	283	1 207	1 180
<b>Totalt</b>	<b>2 895</b>	<b>2 507</b>	<b>10 909</b>	<b>10 521</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	435	413	1 815	1 793
Stockholm	333	286	1 272	1 225
Göteborg	374	307	1 395	1 327
Köpenhamn	210	157	735	683
Syd	141	119	546	524
Öst	364	301	1 345	1 282
Norr	242	223	981	962
<b>Totalt</b>	<b>2 099</b>	<b>1 805</b>	<b>8 090</b>	<b>7 796</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 099 Mkr (1 805) och resultat före skatt –283 Mkr (6 972) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter –1 574 Mkr (3 364), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 229 Mkr (-1), övriga intäkter/kostnader –6 Mkr (-33), förvaltnings- och administrationskostnader –265 Mkr (-252), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 60 Mkr (1 829), finansnetto –651 Mkr (-428) samt värdeförändringar derivat –175 Mkr (687).

Mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	53 789	46 738	52 932
Stockholm	34 271	33 062	34 267
Göteborg	37 806	35 657	36 947
Köpenhamn	23 111	18 342	22 811
Syd	12 819	12 091	12 901
Öst	22 411	21 207	21 704
Norr	19 361	18 766	20 061
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>203 568</b>	<b>185 863</b>	<b>201 623</b>
Projekt för egen förvaltning	11 282	10 250	12 309
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>214 850</b>	<b>196 113</b>	<b>213 932</b>
Exploateringsfastigheter	3 145	3 075	3 421
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>217 995</b>	<b>199 188</b>	<b>217 353</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 857 Mkr i region Helsingfors, 4 Mkr i region Stockholm, 859 Mkr i region Göteborg, 300 Mkr i region Köpenhamn, –82 Mkr i region Syd, 707 Mkr i region Öst samt med –700 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –1 027 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har minskat med –276 Mkr. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

# NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 127 846	1 119 192
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,04	4,70	4,31	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	-0,20	4,70	4,12	9,09
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,19	0,89	5,01	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,23	5,59	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr	1,60	1,38	6,28	6,06
Utestående antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	77,41	74,88	77,41	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,65	90,04	91,65	92,10
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	42,51	103,57	42,51	48,52
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 058	1 893	2 058	2 060
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 975	1 812	1 975	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	72	72	74	74
Redovisat värde, kr/kvm	34 566	33 380	34 566	34 540
Antal förvaltningsfastigheter	1 857	1 726	1 857	1 841
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 889	5 568	5 889	5 837
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 549	1 382	6 306	6 139
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning eget kapital, %	3,9	10,2	5,6	12,1
Avkastning totalt kapital, %	2,6	5,0	3,1	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,9	4,7	4,5	4,7
Soliditet, %	39,1	41,2	39,1	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	48,2	46,3	48,2	47,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	14,2	12,9	13,4

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
Nettoomsättning	134	115	509	491
Administrationskostnader	-133	-115	-511	-492
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i dotter- och intressebolag	-	-	6 825	6 825
Övrigt finansnetto	14	4	-2 281	-2 291
- varav valutakursdifferenser	-336	-16	-3 171	-2 851
Värdeförändringar derivat	-328	600	578	1 507
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-313</b>	<b>604</b>	<b>5 121</b>	<b>6 039</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	-	-	2 708	2 708
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-313</b>	<b>604</b>	<b>7 829</b>	<b>8 746</b>
Inkomstskatt	96	-127	-57	-281
<b>Periodens/årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>-217</b>	<b>477</b>	<b>7 771</b>	<b>8 466</b>

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 31 mars	2022 31 mars	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	28	25	28
Finansiella anläggningstillgångar	33 366	34 535	32 931
Fordringar på koncernbolag	93 675	85 861	92 204
Derivat	857	279	1 185
Kortfristiga fordringar	550	341	415
Likvida medel och finansiella placeringar	2 950	2 520	2 895
<b>Summa tillgångar</b>	<b>131 426</b>	<b>123 561</b>	<b>129 658</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	28 475	18 926	28 693
Räntebärande skulder	53 213	48 806	52 199
- varav Hybridkapital	5 008	8 788	4 942
Skulder till koncernbolag	48 685	55 389	48 082
Övriga skulder	1 053	440	685
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>131 426</b>	<b>123 561</b>	<b>129 658</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 49 057 Mkr (115 891).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% (35,1) av kapitalet och 47,8% (48,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 24% (32) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 30 200 aktieägare (23 200). Under perioden omsattes cirka 225 miljoner aktier (96) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 3 516 000 aktier per handelsdag (1 529 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 78% (34). Kursen på aktien var den 31 mars 42,51 kr (103,57) och motsvarar en nedgång med 12% sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

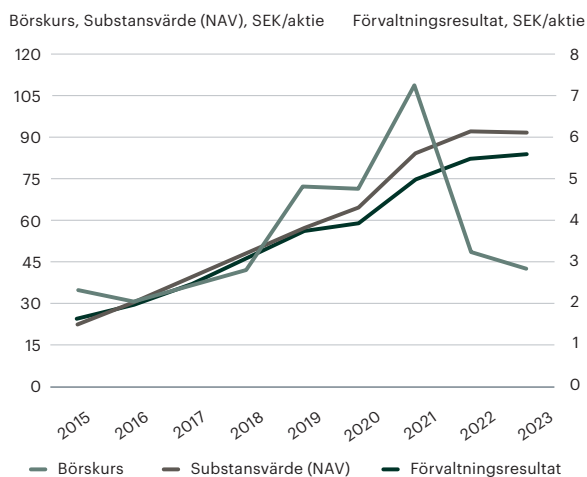
Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under perioden har inga aktier återköpts.

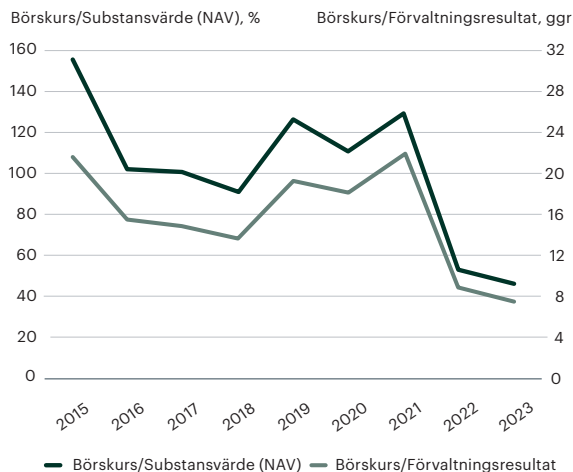
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2023-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	34,1	47,8
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,6	14,6
AMF Försäkring och Fonder	-	75 678 579	75 678 579	6,6	4,3
Swedbank Robur Fonder	-	52 676 922	52 676 922	4,6	3,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	-	40 701 679	40 701 679	3,5	2,3
SEB Investment Management	-	23 888 212	23 888 212	2,1	1,4
Lannebo Fonder	-	22 169 474	22 169 474	1,9	1,3
Folksam	-	15 115 264	15 115 264	1,3	0,9
Andra AP-fonden	-	12 843 007	12 843 007	1,1	0,7
Handelsbanken Fonder	-	9 819 974	9 819 974	0,9	0,6
Övriga	25 272	409 209 657	409 234 929	35,5	23,3
<b>Totalt</b>	<b>67 376 592</b>	<b>1 086 623 408</b>	<b>1 154 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT





# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

## AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Resultat efter skatt per aktie, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-51	5 261	4 863	10 175
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 128	1 119
<b>A/B Resultat efter skatt per aktie, kr</b>	<b>-0,04</b>	<b>4,70</b>	<b>4,31</b>	<b>9,09</b>
<b>Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-51	5 261	4 863	10 175
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	188	-	188	-
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 184	1 119	1 135	1 119
<b>(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr</b>	<b>-0,20</b>	<b>4,70</b>	<b>4,12</b>	<b>9,09</b>
<b>Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-51	5 261	4 863	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 602	3 344	472	5 419
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-175	687	755	1 617
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-237	580	-387	430
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-260	1 918	-2 611	-433
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	371	-1 106	205	-1 272
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 128	1 119
<b>(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr</b>	<b>1,19</b>	<b>0,89</b>	<b>5,01</b>	<b>4,71</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 549	1 382	6 306	6 139
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 128	1 119
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>1,34</b>	<b>1,23</b>	<b>5,59</b>	<b>5,48</b>
<b>Driftsöverskott per aktie, kr</b>				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	1 847	1 542	7 083	6 778
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 119	1 128	1 119
<b>A/B Driftsöverskott per aktie, kr</b>	<b>1,60</b>	<b>1,38</b>	<b>6,28</b>	<b>6,06</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 330	83 788	89 330	90 194
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 154
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>77,41</b>	<b>74,88</b>	<b>77,41</b>	<b>78,16</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr</b>				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 330	83 788	89 330	90 194
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 691	16 802	17 691	17 769
C Räntederivat, Mkr	-1 255	163	-1 255	-1 677
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 119	1 154	1 154
<b>(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr</b>	<b>91,65</b>	<b>90,04</b>	<b>91,65</b>	<b>92,10</b>

## ANTAL AKTIER

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier, st	1 154 000 000	1 119 000 000	1 127 846 154	1 119 191 781
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel, st	1 183 863 746	1 119 000 000	1 135 230 047	1 119 191 781
Utestående antal aktier, st	1 154 000 000	1 119 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel, st	1 228 659 366	1 119 000 000	1 228 659 366	1 154 000 000

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

## FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Hyresvärde helår, kr/kvm</b>				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 119	10 539	12 119	12 025
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 889	5 568	5 889	5 837
<b>A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm</b>	<b>2 058</b>	<b>1 893</b>	<b>2 058</b>	<b>2 060</b>
<b>Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	11 628	10 090	11 628	11 568
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 889	5 568	5 889	5 837
<b>A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>	<b>1 975</b>	<b>1 812</b>	<b>1 975</b>	<b>1 982</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	11 628	10 090	11 628	11 568
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 119	10 539	12 119	12 025
<b>A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 099	1 805	8 090	7 796
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 895	2 507	10 909	10 521
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>	<b>74%</b>	<b>74%</b>
<b>Redovisat värde, kr/kvm</b>				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	203 568	185 863	203 568	201 623
B Uthyrningsbar yta, tkvm	5 889	5 568	5 889	5 837
<b>A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm</b>	<b>34 566</b>	<b>33 380</b>	<b>34 566</b>	<b>34 540</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

## FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Avkastning eget kapital, %</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-51	5 261	4 863	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 574	3 364	592	5 530
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	229	-1	339	110
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-175	687	755	1 617
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-260	1 918	-2 611	-433
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-240	581	-356	465
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	317	-1 110	117	-1 310
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 172	983	5 314	5 126
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 688	3 934	5 314	5 126
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-1 540	5 387	-568	6 359
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	317	-1 110	117	-1 310
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	3 465	8 211	4 863	10 175
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 330	83 788	89 330	90 194
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	90 194	77 606	83 788	77 606
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	89 762	80 697	86 559	83 900
<b>K/N Avkastning eget kapital, %</b>	<b>3,9%</b>	<b>10,2%</b>	<b>5,6%</b>	<b>12,1%</b>
<b>Avkastning totalt kapital, %</b>				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-283	6 972	5 734	12 988
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-651	-428	-2 254	-2 031
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 574	3 364	592	5 530
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	229	-1	339	110
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-175	687	755	1 617
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-260	1 918	-2 611	-433
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 148	1 431	8 912	8 195
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	8 592	5 724	8 912	8 195
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-1 780	5 968	-925	6 824
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	6 812	11 692	7 988	15 019
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	267 864	242 355	267 864	263 775
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	263 775	229 933	242 355	229 933
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	265 819	236 144	255 109	246 854
<b>I/L Avkastning totalt kapital, %</b>	<b>2,6%</b>	<b>5,0%</b>	<b>3,1%</b>	<b>6,1%</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 237	2 922	4 047	5 732
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-651	-428	-2 254	-2 031
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-19	-18	-77	-76
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-67	8	-239	-164
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag/joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-409	1 400	-2 737	-927
<b>(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>3,9</b>	<b>4,7</b>	<b>4,5</b>	<b>4,7</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

## FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

	2023 jan-mars	2022 jan-mars	2022/2023 april-mars	2022 jan-dec
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 123	95 464	102 123	102 909
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 504	4 394	2 504	2 471
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	267 864	242 355	267 864	263 775
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>39,1%</b>	<b>41,2%</b>	<b>39,1%</b>	<b>40,0%</b>
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	141 411	122 514	141 411	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 504	4 394	2 504	2 471
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 123	95 464	102 123	102 909
<b>(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,4</b>	<b>1,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
<b>Nettoskuld, Mkr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	141 411	122 514	141 411	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 504	4 394	2 504	2 471
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 700	5 952	9 700	6 553
<b>A-B-C Nettoskuld, Mkr</b>	<b>129 207</b>	<b>112 168</b>	<b>129 207</b>	<b>126 228</b>
<b>EBITDA, Mkr</b>				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 646	1 521	6 784	6 659
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	229	-1	339	110
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-651	-428	-2 254	-2 031
<b>A+B-C EBITDA, Mkr</b>	<b>2 526</b>	<b>1 948</b>	<b>9 378</b>	<b>8 800</b>
<b>EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis</b>	<b>9 418</b>	<b>7 794</b>	<b>9 378</b>	<b>8 800</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
A Nettoskuld, Mkr	129 207	112 168	129 207	126 228
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	267 864	242 355	267 864	263 775
<b>A/B Belåningsgrad, %</b>	<b>48,2%</b>	<b>46,3%</b>	<b>48,2%</b>	<b>47,9%</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	127 717	110 559	120 688	117 589
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	9 418	7 794	9 378	8 800
<b>A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>13,6</b>	<b>14,2</b>	<b>12,9</b>	<b>13,4</b>



# DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid

jämförbara med andra företags använda mått och ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

### Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

### Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

### Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

### Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning, %

Beräknat driftöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

### Driftöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

### Ekonomisk uthyrningsgrad, %<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, industri/logistik samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

### Fastighetskostnader, Mkr

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

### Förvaltningsfastigheter

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

### Hyresvärde, Mkr<sup>1)</sup>

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Överskottsgrad, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

## FINANSIELLA

### Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

### Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

### Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

### EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

### Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av Förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

### Hybridkapital

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

### Nettoskuld, Mkr

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

### Nettoskuld/EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Skuldsetningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50% av hybridkapital i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

### Soliditet, %

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

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



A HOUSE, STOCKHOLM

## KONTAKT

För ytterligare information, kontakta vd Erik Selin, telefon 031-10 95 92 eller finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99.

## EKONOMISK INFORMATION

På Balders hemsida, [balder.se](https://www.balder.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-juni 2023	18 juli 2023
Delårsrapport jan-sept 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024

**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  
Affärgatan 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