

# FASTIGHETS AB BALDER

## BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2023



**STOCKHOLM  
SPÅRVAGNEN 4**  
KOMMERSIELL FASTIGHET  
UTHYRBAR YTA 23 000 KVM

**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 december 2023 ett värde om 211,7 Mdkr (217,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,06 kr per aktie (92,10).
- Hyresintäkterna uppgick till 11 944 Mkr (10 521).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -6 746 Mkr (10 175) motsvarande -5,85 kr per aktie (9,09).





STOCKHOLM  
SPÅRVAGNEN 4  
KONTORSHOTELL MM.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	18
VD har ordet	4	Totalresultat	19
Aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	20
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	21
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	22
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	23
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	24
Projekttabeller	11	Aktien och ägarna	25
Kunder	12	Härledning av nyckeltal	26-29
Finansiering	13-14	Definitioner	30
Hållbarhet	15-16	Kontaktuppgifter och kalendarium	31
Intressebolag	17		

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## OKTOBER-DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 3 089 Mkr (2 805), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 103 Mkr (87).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 274 Mkr (2 065), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 69 Mkr (64).
- Överskottsgraden uppgick till 74% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 6% till 1 451 Mkr (1 537), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 1,26 kr (1,37).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -3 985 Mkr (-795). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,6), vilket är 0,1 procentenheter högre jämfört med tredje kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -2 111 Mkr (283).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -5 213 Mkr (712).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -4 768 Mkr (846) vilket motsvarar -4,13 kr per aktie (0,76).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,06 kr per aktie (92,10).
- Två exploateringsfastigheter (3) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 207 Mkr (40) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

## JANUARI-DECEMBER 2023

- Hyresintäkterna uppgick till 11 944 Mkr (10 521), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 398 Mkr (258).
- Driftsöverskottet uppgick till 8 914 Mkr (7 796), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 278 Mkr (191).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -9 980 Mkr (5 419). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,6), vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år.
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 899 Mkr (1 617).
- Årets resultat efter skatt uppgick till -7 699 Mkr (10 989).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -6 746 Mkr (10 175), vilket motsvarar -5,85 kr per aktie (9,09).
- Sex exploateringsfastigheter (6) har avyttrats och resultatavräknats under året. Försäljningsresultatet uppgick till 544 Mkr (110) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- Under året genomfördes en placering av 5-åriga konvertibla skuldebrev om drygt 5 miljarder kronor till en ränta på 3,5%.

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 089	2 805	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	1 451	1 537	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-4 005	-742	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	-2 111	283	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	-4 768	846	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	209 000	213 932	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 750	3 421	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-
<b>Data per aktie</b>									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 769	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	-4,13	0,76	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,26	1,37	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46
Utestående antal aktier, tusental	1 154 000	1 154 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	71,33	78,16	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,06	92,10	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	71,52	48,52	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.



# VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), per aktie motsvarar det en minskning till 5,32 kr (5,48) per aktie. För fjärde kvartalet minskade förvaltningsresultatet per aktie till 1,26 kr (1,37). Tack vare att driftsöverskottet ökade med 14% har vi kunnat absorbera mer än en miljard i ökade finansieringskostnader genom en kombination av färdigställda projekt, hyreshöjningar och en bättre kostnadseffektivitet.

## Finansiering

Vi gick in i räntehöjningscykeln med ett bra utgångsläge med långa räntebindingstider och löptider. Genom hela 2023 har vi bibehållit en hög likviditetsbuffert vilket har varit en trygghet både för våra aktieägare och obligationsinnehavare. Även om vår hypotes är att räntan har nått sin högsta punkt för den här cykeln kommer vi att ligga kvar på relativt höga likviditetsnivåer under överskådlig framtid. Under slutet av det fjärde kvartalet utnyttjades lägre långräntor genom att förlänga räntebindingen. Arbetet med att nå vårt mål om nettoskuld i relation till EBITDA om högst 11 gånger fortsätter.

## Projekt och investeringar

Vår leverans av pågående projekt löpte ungefär enligt plan under 2023 och vi färdigställde totalt knappt 200 000 kvm uthyrningsbar yta och nästan 500 lägenheter till försäljning. Eftersom vi startade väldigt få nya projekt de senaste 18-24 månaderna minskar investeringsbehovet markant under 2024 och nytillskott av uthyrningsbar yta kommer att halveras i jämförelse med 2023. Inga byggstartar av bostäder är planerade för 2024.

## Hållbarhet

Bolagets arbete med klimatriskanalyser som påbörjades 2022 har intensifierats under 2023 och vid årsskiftet hade stora delar av fastighetsbeståndet genomgått klimatriskscreening. Balder har åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet vilket innefattar att mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030. Vi har även satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan till 2045. Klimatmålen har skickats in för godkännande till Science Based Targets Initiative där vi nu inväntar validering. Under slutet av 2023 har en klimatfärdplan påbörjats för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

Under 2023 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys utifrån principerna i ESRS/CSRD och vi anpassar successivt hållbarhetsredovisningen i enlighet med ESRS. Under året erhöll vi ESG risk rating från Sustainalytics som landade på 12,3 vilket placerar oss väl inom ramen för låg risk.

## Bostadsmarknaden

Bostadspriserna verkar i skrivande stund ha bottnat samtidigt som färdigställandet av nya bostäder stadigt minskar. Denna kombination borde ge stöd åt priserna på andrahandsmarknaden samt hålla nere vakansgraderna på hyresbostäder. I Helsingfors sjönk priserna under 2023, i Norge och Sverige gick priserna marginellt upp och i Köpenhamn steg de tydligt.

## Skakig omvärld

Vår höga andel bostäder och väldiversifierade kommersiella portfölj gör att vi är motståndskraftiga även i sämre tider samtidigt som vi är ödmjuka inför framtiden. Vi fortsätter att förbättra vår effektivitet och ha en hög grad av likviditet då lågkonjunkturen och oron i omvärlden verkar hålla i sig.

2023 har präglats av låg aktivitet på transaktionsmarknaden och även om vi mot slutet av året sett sjunkande långräntor har avkastningskraven fortsatt uppåt. Under fjärde kvartalet uppgick den orealiserade värdeförändringen till knappt 4 miljarder motsvarande en yieldförändring om 0,1 procentenheter i kvartalet.

"VÅR HÖGA ANDEL BOSTÄDER OCH VÄLDIVERSIFIERADE KOMMERSIELLA PORTFÖLJ GÖR ATT VI ÄR MOTSTÅNDSKRAFTIGA ÄVEN I SÄMRE TIDER SAMTIDIGT SOM VI ÄR ÖDMJUKA INFÖR FRAMTIDEN."

## 2024

Även om vi inte kommer att tillföra lika mycket nyproducerad yta som förra året samt att hyresökningarna i vårt kommersiella bestånd kommer att bli lägre, bör vi kunna hålla förvaltningsresultatet stabilt förutsatt att inget drastiskt händer med växelkurser eller räntor.

Slutligen vill jag passa på att rikta ett varmt tack till alla engagerade medarbetare för fantastiska insatser i den dagliga verksamheten.

## Erik Selin

Verkställande direktör



# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## 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 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun
Hysesintäkter	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100
Fastighetskostnader	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9 350</b>	<b>9 150</b>	<b>9 075</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>
Överskottsgrad, %	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 200</b>	<b>10 000</b>	<b>9 825</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>
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-400	-400	-410	-410	-560	-550	-580	-630	-630	-610	-605
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>	<b>5 800</b>	<b>5 700</b>	<b>5 815</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>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 600</b>	<b>4 510</b>	<b>4 615</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>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>5,03</b>	<b>4,94</b>	<b>5,04</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>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

EUR: 11,10

DKK: 1,49

NOK: 0,99

GBP: 12,77

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 549 Mkr (6 659), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 91 Mkr (111). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 135 Mkr (6 139), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,32 kr (5,48). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 917 Mkr (1 929).

## Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till -7 699 Mkr (10 989). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -6 746 Mkr (10 175), motsvarande -5,85 kr per aktie (9,09). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -9 980 Mkr (5 419), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -14 Mkr (111), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 544 Mkr (110), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -1 899 Mkr (1 617) samt resultat från andelar i intressebolag om -2 236 Mkr (1 002).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 14% till 11 944 Mkr (10 521), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 398 Mkr (258). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 12 968 Mkr (12 057). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 158 kr per kvm (2 060) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 4,9% (3,9) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 31 december uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 568 Mkr (458).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -3 030 Mkr (-2 725) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -121 Mkr (-67).

Driftsöverskottet har ökat med 14% till 8 914 Mkr (7 796), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (74).

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

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till -1 080 Mkr (-1 019), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -48 Mkr (-31).

## Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

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

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under året till -2 236 Mkr (1 002) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 917 Mkr (1 929).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -4 557 Mkr (-433). Årets skatt uppgick till 404 Mkr (-495).

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures har under året påverkats av de negativa orealiserade värdeförändringar som Entra ASA gjort av sitt fastighetsbestånd. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov per balansdagen.



**KÖPENHAMN  
TORVEPORTEN**  
HYRESRÄTTSPROJEKT  
INFLYTTNING 2024  
170 LGH



**Finansnetto och värdeförändringar derivat**

Finansnettot uppgick till -3 186 Mkr (-2 031), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -137 Mkr (-48).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 899 Mkr (1 617). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 31 december 2,9% (2,1).

Per den 31 december var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 17 653 Mkr (25 771).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per årsskiftet till 12,3 ggr (13,4). Nyckeltalet rör sig i rätt riktning och förbättringen kommer från en kombination av minskad nettoskuld och ökade intäkter från befintlig fastighetsportfölj samt färdigställande av projekt.

**Värdeförändringar förvaltningsfastigheter**

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till -9 980 Mkr (5 419). Realiserade värdeförändringar uppgick till -14 Mkr (111). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,9% (4,6), vilket är 0,3 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år. Årets värdeförändring är framförallt hänförlig till det höjda bedömda avkastningskravet.

**Resultat försäljning exploateringsfastigheter**

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderades även marknadsförings- och försäljningskostnader om -28 Mkr (-20) vilka kostnadsförs löpande under året.

Sex projekt (6) har resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 544 Mkr (110) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningskostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekt i Sverige och Danmark: Bovieran Helsing ÅpS, Brf Glasbruket i Majorna, Brf Bovieran Svedala, Brf Glasbruksgård vid Västra Gatan, Brf Hovås Altituden och Brf Caprea.

**Skatt**

Koncernens totala skatt uppgick till 1 254 Mkr (-1 999), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 52 Mkr (-57). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -324 Mkr (-613). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -246 Mkr (-421).

Uppskjuten skatteintäkt för året uppgick till 1 579 Mkr (-1 386).

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 16 272 Mkr (17 769).

**Kassaflöde**

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 221 Mkr (4 442). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -6 209 Mkr (-12 915). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto -212 Mkr (10 497).

Totalt uppgick årets kassaflöde till -1 564 Mkr (2 632). Kursdifferens i likvida medel uppgick till -12 Mkr (46).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 11 794 Mkr (18 808) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 5 859 Mkr (6 963). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 17 653 Mkr (25 771).

**Fjärde kvartalet 2023**

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2023 uppgick till 1 540 Mkr (1 629). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet minskade med 6% och uppgick till 1 451 Mkr (1 537) vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 1,26 kr (1,37). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 492 Mkr (477). Hyresintäkterna uppgick till 3 089 Mkr (2 805) och fastighetskostnaderna till -815 Mkr (-740), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 10% till 2 274 Mkr (2 065), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 69 Mkr (64). Överskottsgraden uppgick till 74% (74).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -5 213 Mkr (712). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -4 768 Mkr (846) motsvarande -4,13 kr per aktie (0,76). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -3 985 Mkr (-795), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -20 Mkr (53), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 207 Mkr (40), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -2 111 Mkr (283) samt resultat från andelar i intressebolag om -1 247 Mkr (128). Koncernens totala skatt uppgick till 894 Mkr (-150). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -159 Mkr (-127). Uppskjuten skatteintäkt för perioden uppgick till 1 053 Mkr (-24).

Den uppskjutna skatten har påverkats av positiva valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

**Personal och organisation**

Antalet medarbetare per den 31 december uppgick till 1 145 personer (1 161), varav 481 kvinnor (493). Balder är organiserat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

**Moderbolaget**

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 529 Mkr (491).

Årets resultat efter skatt uppgick till -2 136 Mkr (8 466). Övrigt finansnetto uppgick till 1 541 Mkr (-2 291) varav valutakursdifferenser uppgick till 1 324 Mkr (-2 851), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 821 Mkr (1 507) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till -2 457 Mkr (2 708).

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

Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår också i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 215 Mkr (-) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

**Utdelningsförslag**

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas (-).

**Årsredovisning och årsstämma**

Årsredovisningen för 2023 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 15 2024.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum fredagen den 3 maj klockan 16:00 på Park49, Parkgatan 49 i Göteborg.

# FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 december 1901 förvaltningsfastigheter (1 841) med en uthyrningsbar yta om 6 004 tkvm (5 837) till ett värde om 209 000 Mkr (213 932). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 12 958 Mkr (12 025).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 750 Mkr (3 421). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 211 749 Mkr (217 353).

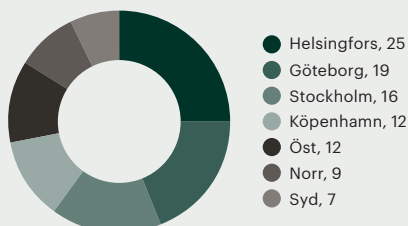
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-12-31<sup>1)</sup>

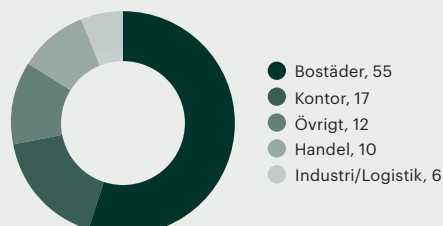
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	771	1 326 890	3 560	2 683	3 390	95	52 039	25
Stockholm	93	828 954	1 990	2 400	1 867	94	33 113	16
Göteborg	202	1 194 368	2 274	1 904	2 181	96	38 922	18
Köpenhamn	27	387 147	1 131	2 920	1 122	99	23 364	11
Syd	91	478 579	902	1 885	857	95	13 558	6
Öst	459	926 278	1 753	1 893	1 695	97	23 875	11
Norr	258	861 907	1 349	1 565	1 278	95	18 845	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 958</b>	<b>2 158</b>	<b>12 390</b>	<b>96</b>	<b>203 715</b>	<b>96</b>
Projekt för egen förvaltning			10		10		5 285	2
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 968</b>	<b>2 158</b>	<b>12 400</b>	<b>96</b>	<b>209 000</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							2 750	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 968</b>	<b>2 158</b>	<b>12 400</b>	<b>96</b>	<b>211 749</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 398	3 025 857	6 840	2 260	6 567	96	109 818	52
Kontor	108	708 112	2 010	2 838	1 862	93	34 963	17
Handel	143	1 000 541	1 714	1 713	1 652	96	21 363	10
Industri/Logistik	167	651 665	1 001	1 537	937	94	12 941	6
Övrigt	85	617 947	1 393	2 254	1 373	99	24 630	12
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 958</b>	<b>2 158</b>	<b>12 390</b>	<b>96</b>	<b>203 715</b>	<b>96</b>
Projekt för egen förvaltning			10		10		5 285	2
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 968</b>	<b>2 158</b>	<b>12 400</b>	<b>96</b>	<b>209 000</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							2 750	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 901</b>	<b>6 004 123</b>	<b>12 968</b>	<b>2 158</b>	<b>12 400</b>	<b>96</b>	<b>211 749</b>	<b>100</b>

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

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



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





# FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

## Förvaltningsfastigheter

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

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde.

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

Balder har ökat avkastningskravet i värderingarna av förvaltningsfastigheterna under året med 0,3 procentenheter jämfört med årsskiftet föregående år. Det höjda bedömda avkastningskravet förklaras av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,6) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,1) och för kommersiella fastigheter till 5,4% (5,2). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar

och antaganden i värderingskalkyler. Under året har 52% av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

## Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 209 000 Mkr (213 932). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till -9 980 Mkr (5 419).

Årets värdeförändring är framförallt hänförligt till det höjda bedömda avkastningskravet.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 6 710 Mkr (14 171) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 888 Mkr (5 160) avser förvärv och 5 822 Mkr (9 011) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 681 Mkr (2 913). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -14 Mkr (111).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2023		2022	
	Mkr	Antal <sup>1)</sup>	Mkr	Antal <sup>1)</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	5 822		9 011	
Förvärv	888	5	5 160	31
Avyttringar	-696	-12	-2 802	-69
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-9 980		5 419	
Valutaförändring	-967		8 006	
Omklassificering	-	67	-	201
<b>Förvaltningsfastigheter 31 december</b>	<b>209 000</b>	<b>1 901</b>	<b>213 932</b>	<b>1 841</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>3 421</b>		<b>2 697</b>	
Upparbetade projektkostnader	1 695		1 731	
Försäljning	-2 366		-1 007	
<b>Exploateringsfastigheter 31 december</b>	<b>2 750</b>		<b>3 421</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 31 december</b>	<b>211 749</b>		<b>217 353</b>	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

# 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. Byggrättspportföljen omfattar huvudsakligen byggrätter för produktion av såväl hyres- som bostadsrätter men också kommersiella fastigheter.

## Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,2 Mdkr (11,3), varav 2,5 Mdkr (8,3) är nedlagt och 0,7 Mdkr (3,0) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 250 lägenheter (4 100) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

## Exploateringsfastigheter för avyttring

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

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

I fjärde kvartalet redovisas försäljningsresultat från två exploateringsprojekt (3), Brf Hovås Altituden och Brf Caprea. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -1 136 Mkr (-523) och resultatet från försäljningen uppgick till 214 Mkr (45), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -7 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Under året har sex exploateringsfastigheter (6) avyttrats och resultatavräknats. Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -2 366 Mkr (-1 007) och resultatet från försäljningarna uppgick till 572 Mkr (130), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -28 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



**SVEDALA  
BOVIERAN**  
BOSTADSRÄTTER  
FÄRDIGSTÄLLT 2023  
54 LGH

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	166	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Tinapuisto	Bostad	1 147	25	49	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	213	Q1 2024
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	98	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Kommersiellt	11 025	-	206	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 305	-	208	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 817	289	967	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 099	136	368	Q3 2024
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 10	Bostad	4 500	121	290	Q4 2024
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	190	Q4 2024
Finland	Öst	Kirkkonummen Ferdinand	Bostad	2 620	73	118	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Huoleton	Bostad	4 100	132	203	Q1 2025
Finland	Öst	Turun Rento	Bostad	2 965	94	150	Q3 2025
<b>Summa</b>				<b>74 084</b>	<b>1 238</b>	<b>3 225</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 393	138	741	Q2 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	20 036	392	900	Q3 2024
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Rubinen	Bostad	6 153	93	432	Q1 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Safiren	Bostad	5 570	99	404	Q3 2026
Sverige	Göteborg	Bohusgatan Spinellen	Bostad	7 133	134	490	Q2 2027
<b>Summa</b>				<b>46 285</b>	<b>856</b>	<b>2 966</b>	
<b>Totalt under byggnation</b>				<b>120 369</b>	<b>2 094</b>	<b>6 191</b>	

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2025 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	867 766	6 896
Sverige	Stockholm	533 733	4 632
Finland	Helsingfors	282 147	5 226
Finland	Öst	30 940	635
Norge	Oslo	7 000	100
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
<b>Summa</b>		<b>1 761 610</b>	<b>17 714</b>

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

Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen 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 6,6 år (6,2). Balders tio största kontrakt svarar för 3,8% (3,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,8 år (10,1). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av 2023 till 95%.

## Kundnöjdhet

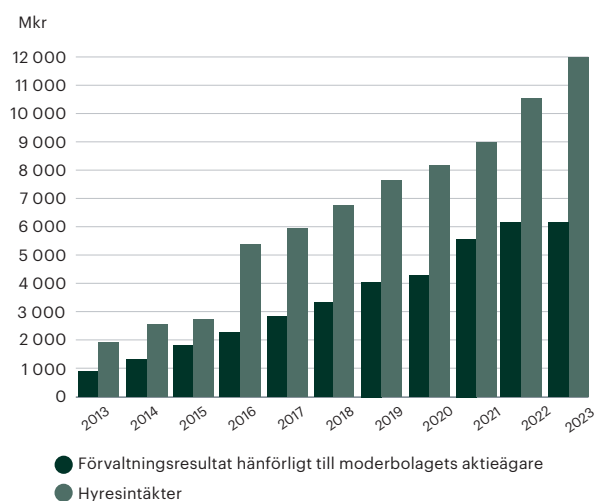
Nöjda kunder är ett av Balders viktigast mål. Balder driver ett långsiktigt och strukturerat arbete med att kontinuerligt ta reda på vad bolagets kunder tycker. Under hösten genomfördes en rikstäckande undersökning där den totala kundnöjdheten mätts i form av NKI-index. Utfallet av årets undersökning visar att Balder aldrig tidigare haft så många nöjda bostadshyresgäster som nu på den svenska marknaden. NKI-utfallet för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgår till ett genomsnitt på 69, motsvarande utfall avseende bostadshyresgäster i Balders nyproducerade hyresrätter uppgår till 79. För Balders kommersiella kunder uppgår utfallet till ett genomsnitt av 71.

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2023-12-31

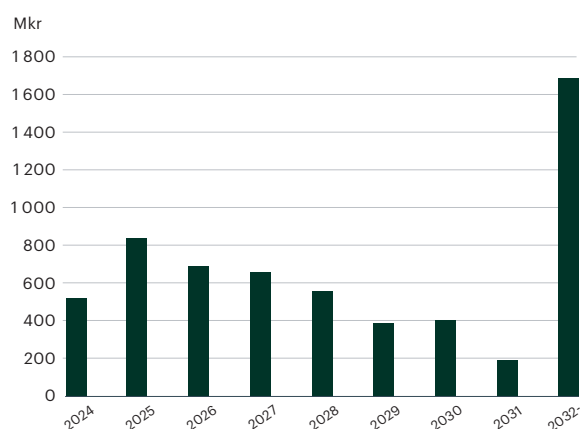
Förfalltidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2024	1 673	35	513	4
2025	1 111	24	833	7
2026	699	15	685	6
2027	493	10	654	5
2028-	751	16	3 205	26
<b>Summa</b>	<b>4 727</b>	<b>100</b>	<b>5 890</b>	<b>47</b>
Bostad <sup>1)</sup>	47 905		6 365	51
P-plats <sup>1)</sup>	11 859		54	0
Garage <sup>1)</sup>	6 358		91	1
<b>Summa</b>	<b>70 849</b>		<b>12 400</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 valutarisken. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Balders finansieringskällor består av obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstitutet.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga.

Under fjärde kvartalet har räntebärande skulder minskat med 2,9 Mdkr. Balder har fortsatt att ta upp bankfinansiering för att ytterligare stärka likviditeten och för att återköpa obligationer. På sikt är Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna fortsatt strategiskt viktig. Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 17 653 Mkr (25 771) motsvarande cirka 1,4 gånger Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 12 månader. Den tillgängliga likviditeten kan fluktuera något mellan kvartalen, beroende på timingen av bankförhandlingar, valutarörelser och förfall. Balder kommer dock behålla en likviditet i nivå med de senaste kvartalen så länge bolaget anser att finansieringsmarknaderna är ansträngda.

Genom att förlänga bolagets räntebindning drog Balder nytta av lägre långräntor i det fjärde kvartalet. Balders räntebindningstid uppgick per den 31 december till 3,2 år och kreditbindningen till 5,4 år. Per den 31 december var 74% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Balder har åtaganden mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant. Per årsskiftet var samtliga covenant uppfyllda.

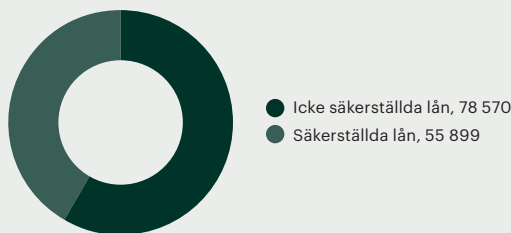
FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 31 dec	2022 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	130 034	130 310
Hybridkapital, Mkr	4 435	4 942
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	17 653	25 771
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,4	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,3	13,4
<b>Finansiella åtaganden</b>		
Belåningsgrad < 65, %	50,0	47,9
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr	3,2	4,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	22,0	17,9
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst 40,0	37,9
Belåningsgrad, %	högst 50,0	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst 2,0	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst 11,0	12,3

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2023-12-31

År	Mkr	Andel, %
2024	12 363	9
2025	20 846	16
2026	24 769	18
2027	15 612	12
2028	16 737	12
2029	7 652	6
2030	8 537	6
2031	6 775	5
2032	368	0
2033	1 224	1
2034-	19 585	15
<b>Summa</b>	<b>134 469</b>	<b>100</b>

## RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2023-12-31

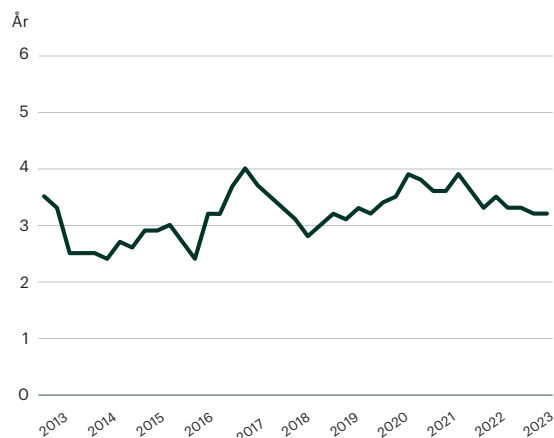
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2024	45 112	4,3*	34
2025	9 238	2,1	7
2026	13 257	2,7	10
2027	13 606	1,7	10
2028	18 992	2,8	14
2029	12 077	1,5	9
2030	8 706	2,0	6
2031	5 861	2,0	4
2032	2 804	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034-	3 815	2,0	3
<b>Summa</b>	<b>134 469</b>	<b>2,9</b>	<b>100</b>

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

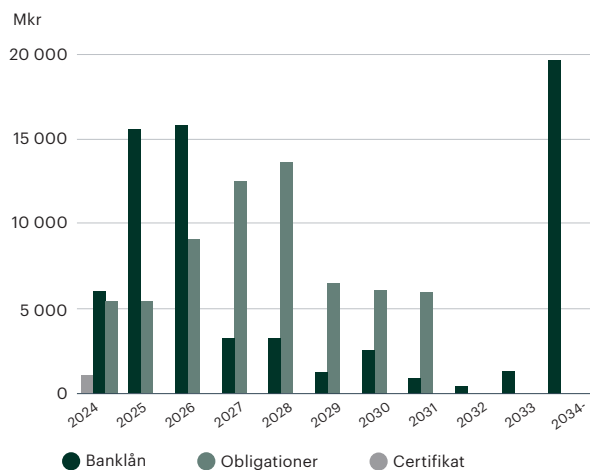
## GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



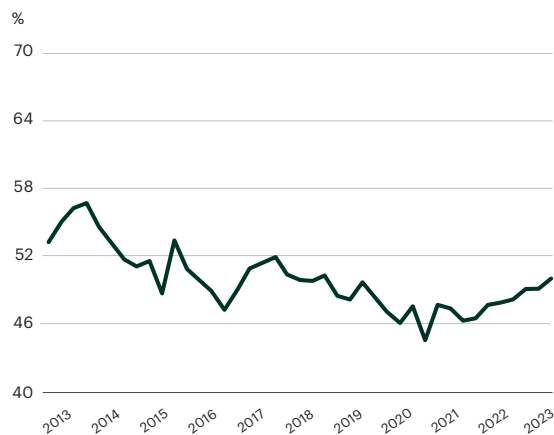
## GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING



## 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 åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Det innefattar att mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Bolaget har även satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045. Klimatmålen har skickats in för godkännande till Science Based Targets Initiative och inväntar validering. Under slutet av 2023 har en klimatfärdplan påbörjats för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030  
HALVERADE  
UTSLÄPP

2045  
NETTONOLL-  
UTSLÄPP

## BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



### FASTIGHETER



### OMRÅDEN



### SAMARBETEN



### MEDARBETARE



### FINANSER

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- 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
- Affäretik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan
- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

## MÅL

- Energieffektivisering 2% per kvm och år
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år
- 55% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering
- Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd
- Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar
- Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna
- Inga incidenter av korruption
- Inga incidenter av diskriminering
- Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden
- Verka för miljövänliga resor
- Öka andelen grön finansiering

## KLIMATRISKANALYSER – FÖR ETT MOTSTÅNDSKRAFTIGT FASTIGHETSBESTÅND

Balder arbetar löpande för att minska verksamhetens klimatpåverkan. Samtidigt agerar bolaget proaktivt för att hantera risker som kan uppstå till följd av klimatförändringar. Genom klimatriskanalyser och klimatanpassning strävar bolaget efter att stärka fastighetsbeståndets motståndskraft.

För att möta klimatförändringar och leva upp till kriterierna i EU:s taxonomiförordning arbetar Balder med klimatriskanalyser. Förutom att förebygga klimatrelaterade skador på fastigheterna kan åtgärder som genomförs också skapa värde för hyresgäster, exempelvis genom ökad trygghet och en grönare utemiljö.

Bolagets arbete med klimatriskanalyser påbörjades 2022 då ett hundratal analyser på byggnadsnivå genomfördes. För ungefär hälften av byggnaderna gjordes även sårbarhetsanalys och åtgärdsplaner. Under 2023 intensifierades arbetet och vid årsskiftet hade stora delar av fastighetsbeståndet, närmare 750 fastigheter och 1 650 byggnader i Sverige, Danmark, Finland och Norge, genomgått klimatriskscreening.

De sju klimatriskerna som utvärderas är översvämning från skyfall, sjöar och vattendrag eller till följd av havsnivåhöjningar, värmerelaterade risker, erosion, skred och ras samt gräs- och skogsbrand. Mest förekommande i Balders fastighetsbestånd hittills är översvämning på grund av skyfall, värmerelaterade risker samt skred och ras. Riskerna varierar mellan orter, lägen och byggnadstyper.

Arbetet med att upprätta fullständiga klimatriskanalyser inom koncernen fortlöper. Det är ett omfattande arbete och bolaget arbetar i dagsläget med interna processer kring åtgärdsplanerna och för att möta kravet på implementering inom fem år efter planernas upprättande, i enlighet med EU-taxonomin. Med mer kunskap om klimatrisker kan bolaget förebygga och skapa en resiliert verksamhet.



### Klimatriskanalysernas tre steg

Först genomförs en screening och kategorisering av byggnadernas exponering mot klimatrelaterade risker. På byggnader som har fått en tillräckligt hög riskklassning genomförs i steg två en sårbarhetsanalys, för att ge en samlad bild av förutsättningar som kan göra byggnaden mer motståndskraftig mot klimatrelaterade risker. Tredje och sista steget är att upprätta åtgärdsplaner för fastigheterna som klassats som exponerade för risker och som i nuläget bedöms vara sårbara för dessa klimatrisker. Det strategiska arbetet bygger på planering och styrning, som sedan ligger till grund för att driva det operativa arbetet framåt. Åtgärderna kan vara på lång, medellång och kort sikt.

## POSITIVT MOMENTUM I BALDERS ESG-RATING

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

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

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

**12,3**  
ESG RISK  
RATING



SUSTAINALYTICS

a Morningstar company

**RATED**

# INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank<sup>1)</sup> (tidigare Collector Bank). För vidare information om Balders intressebolag, se sida 39-41 och 74-76 i Balders årsredovisning 2022. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Balder har under året investerat 641 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<sup>2)</sup> knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB<sup>3)</sup> 20% (19) samt Brinova Fastigheter AB<sup>4)</sup> 19% (19).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2023-12-31<sup>5)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>6)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	127	180 697	392	2 169	367	94	6 931	14
Göteborg	108	257 848	355	1 376	344	97	4 949	10
Syd	162	156 551	258	1 649	250	97	3 958	8
Öst	67	118 428	171	1 440	166	98	2 484	5
Norr	45	186 915	378	2 021	362	96	6 389	13
Oslo	72	434 410	1 223	2 816	1 160	95	22 442	45
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>581</b>	<b>1 334 850</b>	<b>2 776</b>	<b>2 080</b>	<b>2 650</b>	<b>95</b>	<b>47 154</b>	<b>94</b>
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 799	6
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>581</b>	<b>1 334 850</b>	<b>2 776</b>	<b>2 080</b>	<b>2 650</b>	<b>95</b>	<b>49 953</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	144	204 375	404	1 977	390	97	7 962	16
Kontor	142	681 512	1 738	2 550	1 648	95	30 457	61
Handel	62	142 647	213	1 496	208	97	2 756	6
Övrigt	233	306 316	421	1 375	403	96	5 979	12
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>581</b>	<b>1 334 850</b>	<b>2 776</b>	<b>2 080</b>	<b>2 650</b>	<b>95</b>	<b>47 154</b>	<b>94</b>
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 799	6
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>581</b>	<b>1 334 850</b>	<b>2 776</b>	<b>2 080</b>	<b>2 650</b>	<b>95</b>	<b>49 953</b>	<b>100</b>

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 3 923 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2023 uppgick till 7 942 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 767 Mkr. Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 december 2023 uppgick till 356 Mkr. Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.

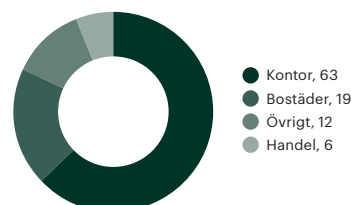
5) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sållda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

6) Avser hela intressebolagsbeståndet.

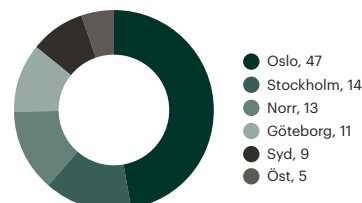
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	49 953	55 758
Övriga tillgångar	2 139	2 441
Likvida medel	480	523
<b>Summa tillgångar</b>	<b>52 572</b>	<b>58 723</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	21 183	24 241
Uppskjuten skatteskuld	4 003	5 087
Räntebärande skulder	26 033	27 799
Övriga skulder	1 352	1 596
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>52 572</b>	<b>58 723</b>

## REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



## REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %





# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Händelser efter årets 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 året uppgick dessa till 98 Mkr (85) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 19 Mkr (118). 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 bokslutskommuniké 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.

## Styrelsens förslag till årsstämman 2024

Inför årsstämman den 3 maj 2024 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen aktieutdelning lämnas.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B. Bemyndigandet skall omfatta högst 10% av samtliga aktier i bolaget. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

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

Göteborg den 9 februari 2024

Erik Selin  
Verkställande direktör

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hysesintäkter	3 089	2 805	11 944	10 521
Fastighetskostnader	-815	-740	-3 030	-2 725
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2 274</b>	<b>2 065</b>	<b>8 914</b>	<b>7 796</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-290	-259	-1 080	-1 019
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	-1 247	128	-2 236	1 002
- varav förvaltningsresultat	492	477	1 917	1 929
- varav värdeförändringar	-2 080	-379	-4 557	-433
- varav skatt	341	30	404	-495
Övriga intäkter/kostnader	-13	-4	-16	-17
Finansnetto	-922	-649	-3 186	-2 031
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-20	-20	-83	-76
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>-199</b>	<b>1 281</b>	<b>2 396</b>	<b>5 732</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 540</b>	<b>1 629</b>	<b>6 549</b>	<b>6 659</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-20	53	-14	111
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-3 985	-795	-9 980	5 419
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	1 350	568	2 938	1 136
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-1 143	-528	-2 394	-1 027
Värdeförändringar derivat	-2 111	283	-1 899	1 617
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>-5 909</b>	<b>-419</b>	<b>-11 350</b>	<b>7 257</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 107</b>	<b>862</b>	<b>-8 954</b>	<b>12 988</b>
Inkomstskatt	894	-150	1 254	-1 999
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-5 213</b>	<b>712</b>	<b>-7 699</b>	<b>10 989</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-4 768	846	-6 746	10 175
Innehav utan bestämmande inflytande	-445	-133	-953	814
	<b>-5 213</b>	<b>712</b>	<b>-7 699</b>	<b>10 989</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-775	20	-76	1 005
Kassaflödessäkringar efter skatt	-119	-3	-56	414
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	-452	189	-1 030	466
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>-6 560</b>	<b>918</b>	<b>-8 862</b>	<b>12 875</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-5 646	829	-7 880	10 903
Innehav utan bestämmande inflytande	-914	89	-982	1 972
	<b>-6 560</b>	<b>918</b>	<b>-8 862</b>	<b>12 875</b>
Förvaltningsresultat	1 540	1 629	6 549	6 659
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-89	-92	-414	-521
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 451</b>	<b>1 537</b>	<b>6 135</b>	<b>6 139</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,26	1,37	5,32	5,48
Resultat efter skatt per aktie, kr	-4,13	0,76	-5,85	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr <sup>1)</sup>	-4,13	0,76	-5,85	9,09

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Förvaltningsfastigheter	209 000	213 932
Exploateringsfastigheter	2 750	3 421
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 102	1 881
Övriga materiella anläggningstillgångar	387	272
Andelar i intressebolag och joint ventures	28 288	31 620
Derivat	421	1 982
Fordringar	5 351	4 115
Likvida medel och finansiella placeringar	5 449	6 553
<b>Summa tillgångar</b>	<b>253 748</b>	<b>263 775</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital <sup>1)</sup>	93 987	102 909
Uppskjuten skatteskuld	16 272	17 769
Räntebärande skulder	134 469	135 252
–varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	4 435	4 942
Derivat	1 444	–
Leasingskuld	2 108	1 887
Övriga skulder	5 469	5 958
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>253 748</b>	<b>263 775</b>
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	11 674	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.	2 217	2 471

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>102 909</b>	<b>88 567</b>
Årets totalresultat	–8 862	12 875
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–20	–183
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–40	–131
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	3
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	0
Nyemission, efter emissionskostnader	–	1 778
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>93 987</b>	<b>102 909</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Driftsöverskott	2 274	2 065	8 914	7 796
Övriga intäkter/kostnader	-13	-4	-16	-17
Förvaltnings- och administrationskostnader	-290	-259	-1 080	-1 019
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-5	-28	-20
Återläggning av avskrivningar	19	14	71	52
Betalt finansnetto	-860	-551	-3 085	-1 860
Betald skatt	-117	-143	-555	-491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 006</b>	<b>1 117</b>	<b>4 221</b>	<b>4 442</b>
Förändring rörelsefordringar	337	766	-11	394
Förändring rörelseskulder	-1 131	-33	647	214
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>212</b>	<b>1 850</b>	<b>4 857</b>	<b>5 050</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-470	-335	-888	-5 160
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-129	-70	-187	-138
Förvärv av finansiella placeringar	-	-15	-897	-1 077
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-132	-261	-1 167	-1 518
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 636	-3 314	-7 517	-10 742
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-18	-141	-20	-183
Försäljning av förvaltningsfastigheter	32	141	681	2 913
Försäljning av exploateringsfastigheter	1 350	568	2 938	1 136
Försäljning av finansiella placeringar	138	164	264	1 238
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	31	1	269	1
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	37	361	315	614
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-797</b>	<b>-2 901</b>	<b>-6 209</b>	<b>-12 915</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	-	1 778	-	1 778
Amortering av leasingskuld	1	5	-21	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	0	-	0	3
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-42	-131
Upptagna lån	5 204	6 441	25 006	26 896
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-4 612	-5 935	-25 155	-18 032
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>594</b>	<b>2 290</b>	<b>-212</b>	<b>10 497</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>8</b>	<b>1 238</b>	<b>-1 564</b>	<b>2 632</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	2 453	2 727	3 977	1 299
Kursdifferens i likvida medel	-60	12	-12	46
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>2 402</b>	<b>3 977</b>	<b>2 402</b>	<b>3 977</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>				
Likvida medel	2 402	3 977	2 402	3 977
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	11 794	18 808	11 794	18 808
Finansiella placeringar	3 047	2 576	3 047	2 576
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>17 653</b>	<b>25 771</b>	<b>17 653</b>	<b>25 771</b>



## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Helsingfors	733	667	2 859	2 606
Stockholm	459	437	1 795	1 618
Göteborg	554	482	2 041	1 776
Köpenhamn	294	244	1 146	899
Syd	214	194	809	715
Öst	531	472	2 047	1 727
Norr	304	310	1 247	1 180
<b>Totalt</b>	<b>3 089</b>	<b>2 805</b>	<b>11 944</b>	<b>10 521</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	486	438	1 919	1 793
Stockholm	347	325	1 375	1 225
Göteborg	447	367	1 610	1 327
Köpenhamn	188	182	841	683
Syd	164	141	610	524
Öst	397	359	1 564	1 282
Norr	245	253	994	962
<b>Totalt</b>	<b>2 274</b>	<b>2 065</b>	<b>8 914</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 8 914 Mkr (7 796) och resultat före skatt –8 954 Mkr (12 988) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter –9 995 Mkr (5 530), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 544 Mkr (110), övriga intäkter/kostnader –16 Mkr (–17), förvaltnings- och administrationskostnader –1 080 Mkr (–1 019), andel i resultat från intressebolag och joint ventures –2 236 Mkr (1 002), finansnetto –3 186 Mkr (–2 031) samt värdeförändringar derivat –1 899 Mkr (1 617).

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>		
Helsingfors	52 039	52 932
Stockholm	33 113	34 267
Göteborg	38 922	36 947
Köpenhamn	23 364	22 811
Syd	13 558	12 901
Öst	23 875	21 704
Norr	18 845	20 061
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>203 715</b>	<b>201 623</b>
Projekt för egen förvaltning	5 285	12 309
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>209 000</b>	<b>213 932</b>
Exploateringsfastigheter	2 750	3 421
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>211 749</b>	<b>217 353</b>

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med –892 Mkr i region Helsingfors, –1 154 Mkr i region Stockholm, 1 975 Mkr i region Göteborg, 553 Mkr i region Köpenhamn, 656 Mkr i region Syd, 2 171 Mkr i region Öst samt med –1 216 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –7 024 Mkr

och koncernens exploateringsfastigheter har minskat med –671 Mkr. Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Det finländska fastighetsbeståndet fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

# NYCKELTAL

	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 154 000	1 119 769	1 154 000	1 119 192
Resultat efter skatt per aktie, kr	-4,13	0,76	-5,85	9,09
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr <sup>1)</sup>	-4,13	0,76	-5,85	9,09
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,05	1,24	4,36	4,71
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,26	1,37	5,32	5,48
Driftsöverskott per aktie, kr	1,74	1,66	6,77	6,06
Utestående antal aktier, tusental	1 154 000	1 154 000	1 154 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	71,33	78,16	71,33	78,16
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,06	92,10	85,06	92,10
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	71,52	48,52	71,52	48,52
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 158	2 060	2 158	2 060
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 064	1 982	2 064	1 982
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	74	74	75	74
Redovisat värde, kr/kvm	33 929	34 540	33 929	34 540
Antal förvaltningsfastigheter	1 901	1 841	1 901	1 841
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 004	5 837	6 004	5 837
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 451	1 537	6 135	6 139
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning eget kapital, %	-1,9	5,4	-7,8	12,1
Avkastning totalt kapital, %	1,2	3,2	-2,2	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,7	3,2	4,7
Soliditet, %	37,9	40,0	37,9	40,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	50,0	47,9	50,0	47,9
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,7	13,6	12,3	13,4

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Nettoomsättning	148	36	529	491
Administrationskostnader	-148	-37	-527	-492
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>	<b>2</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-2 676	178	6 825
Övrigt finansnetto	-58	85	1 541	-2 291
- varav valutakursdifferenser	1 328	-353	1 324	-2 851
Värdeförändringar derivat	-2 086	352	-1 821	1 507
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-2 144</b>	<b>-2 240</b>	<b>-100</b>	<b>6 039</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	-2 457	2 708	-2 457	2 708
Kommittentresultat <sup>1)</sup>	215	-	215	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 386</b>	<b>468</b>	<b>-2 342</b>	<b>8 746</b>
Inkomstskatt	421	-556	206	-281
<b>Periodens/årets resultat<sup>2)</sup></b>	<b>-3 965</b>	<b>-88</b>	<b>-2 136</b>	<b>8 466</b>

1) Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Moderbolaget har erhållit 215 Mkr (-) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023 31 dec	2022 31 dec
<b>Tillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	26	28
Finansiella anläggningstillgångar	29 111	32 931
Fordringar på koncernbolag	86 864	92 204
Derivat	181	1 185
Kortfristiga fordringar	421	415
Likvida medel och finansiella placeringar	2 097	2 895
<b>Summa tillgångar</b>	<b>118 700</b>	<b>129 658</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	26 556	28 693
Räntebärande skulder	50 100	52 199
- varav Hybridkapital	4 435	4 942
Skulder till koncernbolag	39 934	48 082
Derivat	1 114	-
Övriga skulder	996	685
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>118 700</b>	<b>129 658</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 82 534 Mkr (55 992).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% (34,1) av kapitalet och 47,8% (47,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 24% (27) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid årets utgång cirka 29 000 aktieägare (29 000). Under året omsattes cirka 698 miljoner aktier (608) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 780 000 aktier per handelsdag (2 405 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under året till 60% (53). Kursen på aktien var den 31 december 71,52 kr (48,52) och motsvarar en uppgång med 47% sedan årsskiftet föregående år.

## Aktiekapital

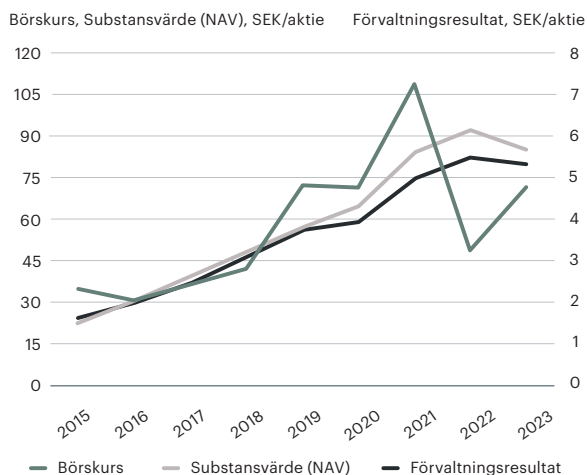
Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av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

Under året har inga aktier återköpts.

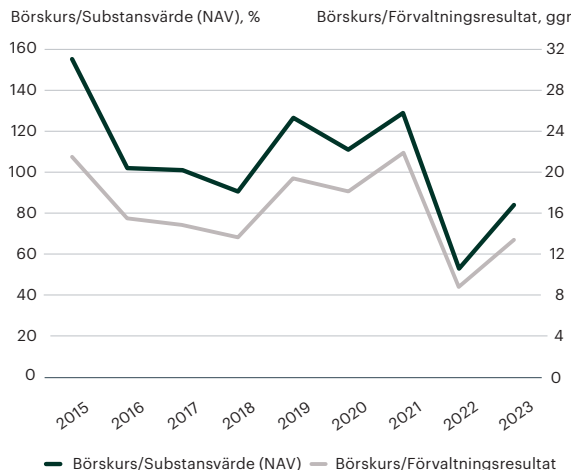
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2023-12-31

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
Swedbank Robur Fonder	-	72 744 678	72 744 678	6,3	4,1
AMF - Försäkring och Fonder	-	61 082 056	61 082 056	5,3	3,5
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	-	35 477 161	35 477 161	3,1	2,0
Lannebo Fonder	-	22 170 378	22 170 378	1,9	1,3
SEB Investment Management	-	22 004 723	22 004 723	1,9	1,2
Folksam	-	16 950 433	16 950 433	1,5	1,0
Handelsbanken fonder	-	15 529 601	15 529 601	1,3	0,9
Cliens Fonder	-	13 772 789	13 772 789	1,2	0,8
Övriga	25 272	402 370 949	402 396 221	34,9	22,9
<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 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	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	-4 768	846	-6 746	10 175
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 120	1 154	1 119
<b>A/B Resultat efter skatt per aktie, kr</b>	<b>-4,13</b>	<b>0,76</b>	<b>-5,85</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	-4 768	846	-6 746	10 175
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-932	-	-994	-
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 229	1 120	1 218	1 119
<b>(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr</b>	<b>-4,13<sup>1)</sup></b>	<b>0,76</b>	<b>-5,85<sup>1)</sup></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	-4 768	846	-6 746	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-3 985	-795	-9 980	5 419
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 111	283	-1 899	1 617
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-642	-209	-1 600	430
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 080	-379	-4 557	-433
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	1 552	140	3 056	-1 272
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 120	1 154	1 119
<b>(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr</b>	<b>1,05</b>	<b>1,24</b>	<b>4,36</b>	<b>4,71</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 451	1 537	6 135	6 139
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 120	1 154	1 119
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>1,26</b>	<b>1,37</b>	<b>5,32</b>	<b>5,48</b>
<b>Driftsöverskott per aktie, kr</b>				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 003	1 861	7 815	6 778
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 154	1 120	1 154	1 119
<b>A/B Driftsöverskott per aktie, kr</b>	<b>1,74</b>	<b>1,66</b>	<b>6,77</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	82 313	90 194	82 313	90 194
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 154	1 154	1 154
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>71,33</b>	<b>78,16</b>	<b>71,33</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	82 313	90 194	82 313	90 194
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	16 272	17 769	16 272	17 769
C Räntederivat, Mkr	-421	-1 677	-421	-1 677
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 154	1 154	1 154	1 154
<b>(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr</b>	<b>85,06</b>	<b>92,10</b>	<b>85,06</b>	<b>92,10</b>

1) I de fall resultatmättet visar ett bättre utfall jämfört med utan utspädning av konvertibel gäller resultatmättet Resultat efter skatt per aktie, kr.

ANTAL AKTIER	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 154 000 000	1 119 769 231	1 154 000 000	1 119 191 781
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 228 659 366	1 119 769 231	1 217 613 871	1 119 191 781
Utestående antal aktier	1 154 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 228 659 366	1 154 000 000	1 228 659 366	1 154 000 000

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Hyresvärde helår, kr/kvm</b>				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 958	12 025	12 958	12 025
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 004	5 837	6 004	5 837
<b>A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm</b>	<b>2 158</b>	<b>2 060</b>	<b>2 158</b>	<b>2 060</b>
<b>Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 390	11 568	12 390	11 568
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 004	5 837	6 004	5 837
<b>A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>	<b>2 064</b>	<b>1 982</b>	<b>2 064</b>	<b>1 982</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 390	11 568	12 390	11 568
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 958	12 025	12 958	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	2 274	2 065	8 914	7 796
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 089	2 805	11 944	10 521
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>74%</b>	<b>74%</b>	<b>75%</b>	<b>74%</b>
<b>Redovisat värde, kr/kvm</b>				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	203 715	201 623	203 715	201 623
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 004	5 837	6 004	5 837
<b>A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm</b>	<b>33 929</b>	<b>34 540</b>	<b>33 929</b>	<b>34 540</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Avkastning eget kapital, %</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-4 768	846	-6 746	10 175
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-4 005	-742	-9 995	5 530
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	207	40	544	110
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 111	283	-1 899	1 617
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 080	-379	-4 557	-433
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-650	-192	-1 622	465
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	1 512	125	2 943	-1 310
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 059	1 326	4 595	5 126
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 236	5 304	4 595	5 126
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-7 339	-605	-14 284	6 359
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	1 512	125	2 943	-1 310
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	-1 591	4 824	-6 746	10 175
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	82 313	90 194	82 313	90 194
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	87 963	87 658	90 194	77 606
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	85 138	88 926	86 254	83 900
<b>K/N Avkastning eget kapital, %</b>	<b>-1,9%</b>	<b>5,4%</b>	<b>-7,8%</b>	<b>12,1%</b>
<b>Avkastning totalt kapital, %</b>				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-6 107	862	-8 954	12 988
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-922	-649	-3 186	-2 031
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-4 005	-742	-9 995	5 530
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	207	40	544	110
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 111	283	-1 899	1 617
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-2 080	-379	-4 557	-433
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 804	2 309	10 139	8 195
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	11 215	9 234	10 139	8 195
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-7 989	-797	-15 906	6 824
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	3 226	8 437	-5 768	15 019
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	253 748	263 775	253 748	263 775
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	263 772	258 660	263 775	229 933
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	258 760	261 218	258 762	246 854
<b>I/L Avkastning totalt kapital, %</b>	<b>1,2%</b>	<b>3,2%</b>	<b>-2,2%</b>	<b>6,1%</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-199	1 281	2 396	5 732
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-922	-649	-3 186	-2 031
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-20	-20	-83	-76
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-6	-28	-162	-164
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 739	-348	-4 153	-927
<b>(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,7</b>	<b>3,7</b>	<b>3,2</b>	<b>4,7</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2023 okt-dec	2022 okt-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	93 987	102 909	93 987	102 909
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 217	2 471	2 217	2 471
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	253 748	263 775	253 748	263 775
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>37,9%</b>	<b>40,0%</b>	<b>37,9%</b>	<b>40,0%</b>
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	134 469	135 252	134 469	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 217	2 471	2 217	2 471
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	93 987	102 909	93 987	102 909
<b>(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>	<b>1,4</b>	<b>1,3</b>
<b>Nettoskuld, Mkr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	134 469	135 252	134 469	135 252
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	2 217	2 471	2 217	2 471
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	5 449	6 553	5 449	6 553
<b>A-B-C Nettoskuld, Mkr</b>	<b>126 802</b>	<b>126 228</b>	<b>126 802</b>	<b>126 228</b>
<b>EBITDA, Mkr</b>				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 540	1 629	6 549	6 659
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	207	40	544	110
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-922	-649	-3 186	-2 031
<b>A+B-C EBITDA, Mkr</b>	<b>2 669</b>	<b>2 318</b>	<b>10 279</b>	<b>8 800</b>
<b>EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis</b>	<b>10 057</b>	<b>9 153</b>	<b>10 279</b>	<b>8 800</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
A Nettoskuld, Mkr	126 802	126 228	126 802	126 228
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	253 748	263 775	253 748	263 775
<b>A/B Belåningsgrad, %</b>	<b>50,0%</b>	<b>47,9%</b>	<b>50,0%</b>	<b>47,9%</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	128 092	124 767	126 515	117 589
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 057	9 153	10 279	8 800
<b>A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>12,7</b>	<b>13,6</b>	<b>12,3</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 innehålls 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 tomrättsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomrättsavgäld 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.

**GÖTEBORG**  
**HOVÅS HÖJD**  
BOSTADSRÄTTER  
FÄRDIGSTÄLLT 2023  
148 LGH

**BALDER**



## KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:  
VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92  
Finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99

## EKONOMISK INFORMATION

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

## KALENDARIUM

Årsstämma	3 maj 2024
Delårsrapport jan-mar 2024	3 maj 2024
Delårsrapport jan-jun 2024	16 juli 2024
Delårsrapport jan-sep 2024	25 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	7 februari 2025

**HUVUDKONTOR** Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg  
Tel: 031-10 95 70

**UTHYRNING** Tel: 020-151 151

**KUNDSERVICE** Tel: 0774-49 49 49

## REGION

**GÖTEBORG** Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel: 031-10 95 70  
Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50

**HELSINGFORS** Panuntie 4 · PO Box 401 · 00610 Helsinki · Tel: +358-201 34 4000

**NORR** Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80

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

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

Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70

**SYD** Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50

Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel: 042-569 40

Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg · Tel: 042-17 21 30

**KÖPENHAMN** Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1620 København V · Tel: +45-88 13 61 51

**ÖST** Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90

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

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) [BALDER.SE](https://balders.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balders.se) · ORG.NR: 556525-6905