

# FASTIGHETS AB BALDER

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2022



SPÅRVAGNEN 4, STOCKHOLM

**FASTIGHETS AB BALDER** är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 september 2022 ett värde om 213,2 Mdkr (179,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 601 Mkr (3 924), vilket motsvarar en ökning per aktie med 17% till 4,11 kr (3,51)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 92,84 kr per aktie (75,74)
- Hyresintäkterna uppgick till 7 716 Mkr (6 535)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 329 Mkr (11 120) motsvarande 8,34 kr per aktie (9,94)

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## JULI-SEPTEMBER 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 2 659 Mkr (2 286), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 54 Mkr (-42).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 015 Mkr (1 804), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 42 Mkr (-31).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 718 Mkr (1 675), vilket motsvarar en ökning per aktie med 3% till kr 1,54 (1,50).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 626 Mkr (4 361). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4% (4,4), vilket är oförändrat jämfört med andra kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 135 Mkr (87).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 777 Mkr (6 389).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 613 Mkr (6 243) vilket motsvarar 0,55 kr per aktie (5,58).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 1 546 Mkr (9 788).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 118 Mkr (121).

## JANUARI-SEPTEMBER 2022

- Hysesintäkterna uppgick till 7 716 Mkr (6 535), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 158 Mkr (-125).
- Driftsöverskottet uppgick till 5 732 Mkr (4 946), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 121 Mkr (-91).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 601 Mkr (3 924), vilket motsvarar en ökning per aktie med 17% till 4,11 kr (3,51).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 6 213 Mkr (7 436). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4% (4,4), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 1 334 Mkr (415).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 10 277 Mkr (11 903).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 329 Mkr (11 120) vilket motsvarar 8,34 kr per aktie (9,94).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 4 824 Mkr (15 977).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 772 Mkr (1 426). Försäljningarna avser i huvudsak Balders dotterbolag SATO Oyj som avyttrat ca 2 000 lägenheter belägna i sex olika städer i Finland.
- Aktiesplit av bolagets aktier har skett under perioden, varigenom varje aktie, oavsett aktieslag, delats upp på sex nya aktier (aktiesplit 6:1).

	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	7 716	6 535	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	4 601	3 924	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	6 272	7 545	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388
Värdeförändringar derivat, Mkr	1 334	415	511	-141	-180	-34	144	-114	227
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	9 329	11 120	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916
Förvaltningsfastigheter, Mkr	209 717	176 440	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 436	2 748	2 697	2 803	2 344	1 598	-	-	-
<b>Data per aktie</b>									
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>2)</sup>	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 041 588	976 518
Resultat efter skatt, kr	8,34	9,94	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06	4,83
Förvaltningsresultat, kr	4,11	3,51	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98	1,62
Utestående antal aktier, tusental <sup>2)</sup>	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 034 382
Eget kapital, kr	78,34	62,43	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20	17,21
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	92,84	75,74	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02	22,39
Börskurs per bokslutsdag, kr	44,76	87,97	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68	34,78

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Antal utestående aktier vid periodens utgång samt genomsnittligt antal aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022.

# VD HAR ORDET

## Kära aktieägare,

### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet per aktie förbättrades något under Q3 och för niomånadersperioden var ökningen 17% till 4,11 kr per aktie.

Aktuell intjäningsförmåga har varit stabil under året vilket innebär att vi lyckats kompensera de höjda räntorna fullt ut med ökat driftsnetto och förvaltningsresultat från intressebolag.

### Projekt, investeringar och nyckeltal

Från nu och tills vidare kommer vår investeringstakt vara på en låg nivå eftersom vi tycker att det är viktigt att säkerställa och förbättra viktiga finansiella nyckeltal i tider med volatila marknader. Detta innebär i praktiken en kraftig inbromsning av byggstarter och investeringar i projekt. De projekt som är pågående genomförs till största delen till fastställda entreprenadpriser.

Vi har två projektkategorier, där ena är att behålla som långsiktiga förvaltningsfastigheter och den andra är lägenheter som säljs till privatpersoner. Om vi summerar återstående belopp att investera i samtliga pågående projekt under 2023–2024 så kommer investeringarna ungefär att matchas av likvider som erhålls vid försäljningarna. Sammantaget gör detta att vi från 2023 får en sjunkande skuld (i konstant valutakurs) kombinerat med ett ökat driftnetto från befintliga fastigheter och projekt, vilket leder till att nyckeltalet Nettoskuld/EBITDA förbättras och vi tål därmed successivt en något högre räntekostnad.

### Korsägande

Det skrivs och talas numera ofta om korsägande. Jag stötte på begreppet för drygt 40 år sedan när jag började följa aktiemarknaden. Bland de mest kända och i något fall ointagliga (den s.k. hajburen) fanns till exempel sfärerna: ABV – Företagsfinans, Cementgjuteriet (numera Skanska) – Opos – Protorp – Euroc, Industrivärden – Handelsbanken – SCA. Av nämnda korsäganden var Industrivärden – Handelsbanken – SCA den sista att lösas upp för ett par år sedan (bolagens pensionsstiftelser är dock fortfarande stora ägare i Industrivärden). Det är också värt att nämna att Cementgjuteriet under flera årtionden hade helt fenomenal avkastning trots (?) eller tack vare (?) korsägandet.

Något korsägande bland börsens fastighetsbolag har jag dock inte lyckats hitta i dagsläget.

### Förändrade förutsättningar

Som ni vet har många förutsättningar förändrats mycket på kort tid. Det logiska för mig blir då att vi som bolag också behöver göra förändringar och anpassa oss och jag upplever att vi har en mycket bra förmåga att göra just detta.

Jag vill därför särskilt tacka vår flexibla organisation som gör ett strålande bra arbete varje dag i denna tid av omställning!

### Erik Selin

Verkställande direktör





# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

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

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	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	2020 30 juni	2020 31 mars
Hysesintäkter	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100
Fastighetskostnader	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090
<b>Driftöverskott</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>	<b>6 120</b>	<b>6 010</b>
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	74%	74%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770	-720	-675	-690	-690	-680
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735	735	760
<b>Rörelseresultat</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>	<b>6 165</b>	<b>6 090</b>
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-550	-580	-630	-630	-610	-605	-625	-630	-670	-670	-670
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></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>	<b>4 075</b>	<b>4 000</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870	-825	-870
<b>Resultat efter skatt</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>3 250</b>	<b>3 130</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</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>	<b>3,77</b>	<b>3,70</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2022 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,53

DKK: 1,42

NOK: 1,05

GBP: 12,43

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 5 030 Mkr (4 376), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 76 Mkr (-60). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 601 Mkr (3 924), vilket motsvarar en ökning per aktie med 17% till 4,11 kr (3,51). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 453 Mkr (932).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 10 277 Mkr (11 903). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 9 329 Mkr (11 120), motsvarande 8,34 kr per aktie (9,94). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 6 213 Mkr (7 436), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 58 Mkr (109), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 69 Mkr (215), värdeförändringar avseende räntederivat med 1 334 Mkr (415) samt resultat från andelar i intressebolag om 873 Mkr (2 096).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 18% till 7 716 Mkr (6 535), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 158 Mkr (-125). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 11 186 Mkr (9 681). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 930 kr/kvm (1 866) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,5% (1,0) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 september till 96% (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 436 Mkr (531).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 984 Mkr (-1 589) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -38 Mkr (34).

Driftsöverskottet har ökat med 16% till 5 732 Mkr (4 946), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (76). Överskottsgraden har under perioden påverkats av ökade kostnader för el och uppvärmning, men även av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

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 -760 Mkr (-582), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -18 Mkr (14).

## Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2021 års årsredovisning.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till 873 Mkr (2 096) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 453 Mkr (932).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -54 Mkr (1 691). Periodens skattekostnad uppgick till -525 Mkr (-527).



### Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -1 382 Mkr (-858), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -27 Mkr (18). Finansnettot har under perioden påverkats av återköp av obligationer samt värdeförändringar på finansiella placeringar, vilket har medfört en positiv nettoeffekt om 92 Mkr (344).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 334 Mkr (415). Periodens positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under perioden. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 1,9% (1,3).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 6 213 Mkr (7 436). Realiserade värdeförändringar uppgick till 58 Mkr (109). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,4% (4,4), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftöverskott och färdigställda projekt.

### Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under perioden till -15 Mkr (-15).

Tre projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 69 Mkr (215) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Bovieran Helsingør ApS och Frederikssund Raekkehuse ApS i Danmark, samt Brf Bergsfallet i Jättsten.

### Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -1 849 Mkr (-1 812), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -46 Mkr (23). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -486 Mkr (-233), vilket i huvudsak är relaterat till fastighetsförsäljningarna i SATO Oyj. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -324 Mkr (-159).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -1 363 Mkr (-1 578).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 589 Mkr (14 174).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 325 Mkr (2 781). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -10 014 Mkr (-25 529). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 8 207 Mkr (23 416).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 393 Mkr (-1 740).

Kursdifferens i likvida medel uppgick till 34 Mkr (56).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 20 242 Mkr (8 070) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 5 787 Mkr (5 792). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 26 029 Mkr (13 862).

### Tredje kvartalet 2022

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2022 ökade med 1% och uppgick till 1 863 Mkr (1 838). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2022 ökade med 3% och uppgick till 1 718 Mkr (1 675) vilket motsvarar 1,54 kr per aktie (1,50). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 550 Mkr (362).

Hysesintäkterna uppgick till 2 659 Mkr (2 286) och fastighetskostnaderna till -645 Mkr (-482), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 12% till 2 015 Mkr (1 804), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 42 Mkr (-31). Överskottsgraden uppgick till 76% (79).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 777 Mkr (6 389). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 613 Mkr (6 243) motsvarande 0,55 kr per aktie (5,58). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 626 Mkr (4 361), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 23 Mkr (-7), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 46 Mkr (178), värdeförändringar avseende räntederivat med 135 Mkr (87) samt resultat från andelar i intressebolag om -1 107 Mkr (1 027). Resultat från andelar i intressebolag har under kvartalet påverkats väsentligt av den nedskrivning som Entra ASA gjort av sitt fastighetsbestånd, Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov.

Finansnettot uppgick till -464 Mkr (-144). Finansnettot har under kvartalet påverkats av återköp av obligationer samt värdeförändringar på finansiella placeringar, vilket har medfört en positiv nettoeffekt om 124 Mkr (267). Koncernens totala skatt uppgick till -259 Mkr (-734). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -102 Mkr (-97). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -157 Mkr (-636). Den uppskjutna skattekostnaden har påverkats av negativa valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

### Personal och organisation

Antalet medansvariga per den 30 september uppgick till 1 145 personer (981), varav 479 kvinnor (402). 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 454 Mkr (302).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 8 554 Mkr (192). Utdelning från dotterbolag ingick med 9 501 Mkr (3), övrigt finansnetto uppgick till -2 376 Mkr (-162) varav valutakursdifferenser uppgick till -2 498 Mkr (-650), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 1 154 Mkr (365).

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

# HÅLLBARHET

## Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar.

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 de underliggande delmålen analyserats. Balder har tolkat mål och delmål för att identifiera 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 2020 som basår, och 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.

2030  
HALVERADE  
UTSLÄPP

2045  
NETTONOLL-  
UTSLÄPP

## BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



FASTIGHETER



OMRÅDEN



SAMARBETEN



MEDARBETARE



FINANSER

## VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Minimera användning av energi, vatten och kemikalier
- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad
- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Ansvarsfulla och effektiva transporter
- Goda och etiska relationer med omvärlden
- Ansvarsfulla leverantörer
- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Ansvarsfulla och effektiva resor
- Fortsatt nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

## MÅL

- Energieffektivisering 2% per kvm per år
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
- 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
- Finansiella mål
- Förbättring av NKI-resultat



# FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 30 september 1 806 förvaltningsfastigheter (1 595) med en uthyrningsbar yta om 5 779 tkvm (5 176) till ett värde om 209 717 Mkr (176 440). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 11 153 Mkr (9 658).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 436 Mkr (2 748). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 213 153 Mkr (179 188).

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 2022-09-30<sup>1)</sup>

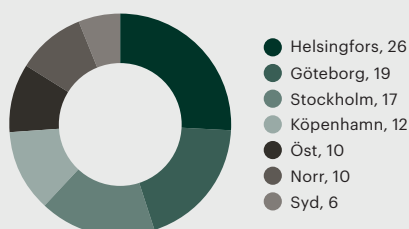
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	725	1 280 591	3 129	2 444	2 986	95	51 324	24
Stockholm	92	816 037	1 746	2 140	1 650	94	34 618	16
Göteborg	194	1 124 288	1 876	1 669	1 795	96	36 662	17
Köpenhamn	24	331 171	901	2 722	899	100	21 848	10
Syd	86	458 800	759	1 654	724	95	12 636	6
Öst	430	865 773	1 468	1 695	1 442	98	20 838	10
Norr	255	902 206	1 273	1 411	1 221	96	20 084	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 153</b>	<b>1 930</b>	<b>10 717</b>	<b>96</b>	<b>198 010</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			33		33		11 706	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 186</b>	<b>1 930</b>	<b>10 750</b>	<b>96</b>	<b>209 717</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 436	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 186</b>	<b>1 930</b>	<b>10 750</b>	<b>96</b>	<b>213 153</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

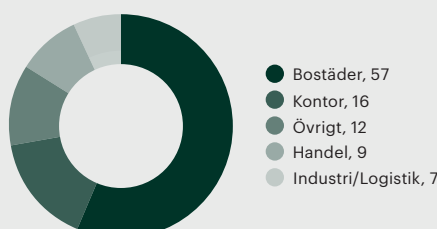
Bostäder	1 323	2 872 947	5 902	2 054	5 695	96	108 595	51
Kontor	107	681 594	1 743	2 558	1 600	92	34 124	16
Handel	134	963 304	1 452	1 507	1 421	98	18 838	9
Industri/Logistik	162	677 401	907	1 339	861	95	13 396	6
Övrigt	80	583 619	1 149	1 968	1 140	99	23 058	11
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 153</b>	<b>1 930</b>	<b>10 717</b>	<b>96</b>	<b>198 010</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			33		33		11 706	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 186</b>	<b>1 930</b>	<b>10 750</b>	<b>96</b>	<b>209 717</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 436	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 806</b>	<b>5 778 866</b>	<b>11 186</b>	<b>1 930</b>	<b>10 750</b>	<b>96</b>	<b>213 153</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.

Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,4% (4,4) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 3,9% och för kommersiella fastigheter till 4,9%.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions<sup>1)</sup> på interna värderingar. Under perioden har externa värderingar inhämtats för 25% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt) och second opinions på 26%. Ingen hänsyn har tagits till indexeringar i vare sig de interna eller externa värderingarna. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

## Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 september till 209 717 Mkr (176 440). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 6 213 Mkr (7 436).

Av den orealiserade värdeförändringen avser majoriteten avtalade försäljningar och projekt, resterande värdeförändringar är relaterade till ökat driftnetto.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 11 029 Mkr (19 797) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 4 824 Mkr (15 977) avser förvärv och 6 205 Mkr (3 820) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 2 772 Mkr (1 426). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 58 Mkr (109). Försäljningarna avser i huvudsak Balders dotterbolag SATO Oyj som avyttrat ca 2 000 lägenheter belägna i sex olika städer i Finland. Avyttringen är ett led i strategin att koncentrera beståndet till Helsingfors, Tammerfors och Åbo.

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2022		2021	
	Mkr	Antal <sup>2)</sup>	Mkr	Antal <sup>2)</sup>
<b>Förvaltningsfastigheter 1 januari</b>	<b>189 138</b>	<b>1 678</b>	<b>149 179</b>	<b>1 362</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 205		3 820	
Förvärv	4 824	23	15 977	172
Avyttringar	-2 714	-65	-1 317	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	6 213		7 436	
Valutaförändring	6 049		1 345	
Omklassificering	-	170	-	64
<b>Förvaltningsfastigheter 30 september</b>	<b>209 717</b>	<b>1 806</b>	<b>176 440</b>	<b>1 595</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>2 697</b>		<b>2 803</b>	
Upparbetade projektkostnader	1 223		1 167	
Försäljning	-484		-1 222	
<b>Exploateringsfastigheter 30 september</b>	<b>3 436</b>		<b>2 748</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 30 september</b>	<b>213 153</b>		<b>179 188</b>	

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER

## FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2022

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Förvärv</b>					
Ett	1	Keskinäinen Koy Klementtilan Kulma	Vaasa, Finland	Kontor	1 439
Ett	1	Keskinäinen Koy Vaasan Gneissihovi	Vaasa, Finland	Kontor	9 513
Ett	1	Keskinäinen Koy Svennan Kulma	Vaasa, Finland	Kontor	2 460
Ett	1	Koy Kvartsikatu 2 Vaasa	Vaasa, Finland	Kontor	9 281
Ett	1	Kiinteistö Oy Vaasan Moreenikuja 1A	Vaasa, Finland	Kontor	7 270
Två	1	Gastuben 4	Mölnadal	Kontor	1 968
Två	1	Inom Vallgraven 21:2	Göteborg	Handel	569
Två	1	Hammar 141:2	Kristianstad	Industri	3 672
Två	1	Hammar 141:3	Kristianstad	Industri	-
Två	1	Lansen 1	Kristianstad	Industri	2 156
Två	1	Skrothandlaren 4	Ängelholm	Industri	3 534
Två	1	Herkules 17 & 19	Kristianstad	Industri	7 449
Två	1	Kvadraten 2	Huddinge	Handel	49 457
Två	1	Wärtsilänkatu 8B	Järvenpää, Finland	Handel	2 486
Två	1	Porttipuistontie 1	Vantaa, Finland	Handel	12 103
Två	1	Nordkjosbotn	Balsfjord, Norge	Logistik	19 650
Två	1	Bøkevoll	Alver, Norge	Logistik	40 473
Tre	1	Haga 4:51	Sundsvall	Övrigt	14 743
Tre	1	Tändsticksfabriken 3	Jönköping	Hotell	11 281
Tre	1	HNP	Stavanger, Norge	Logistik	16 690
Tre	1	Melvika	Kristiansund, Norge	Logistik	13 311
Tre	1	Dale	Kristiansund, Norge	Logistik	16 041
Tre	1	Serena Tampere Oy	Vaasa, Finland	Handel	15 075
<b>Totalt</b>	<b>23</b>				<b>260 620</b>

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Avyttringar</b>					
Ett	1	Nöjet 1	Linköping	Handel	1 380
Två	1	Puman 1	Solna	Kontor	2 149
Två	1	Papegojan 1	Linköping	Handel	7 790
Två	1	Skräddaren 5	Ängelholm	Handel	1 172
Två	61	Flera fastigheter SATO Oyj	Finland	Bostad	109 068
<b>Totalt</b>	<b>65</b>				<b>121 559</b>

# 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 delen till fastställda entreprenadpriser.

## Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 11,8 Mdkr (9,7), varav 8,3 Mdkr (5,1) är nedlagt och 3,5 Mdkr (4,6) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 4 720 lägenheter (3 950) och avser i huvudsak ca 1 200 lägenheter i Helsingfors, ca 1 040 lägenheter i Göteborg och ca 1 000 lägenheter i Köpenhamn.

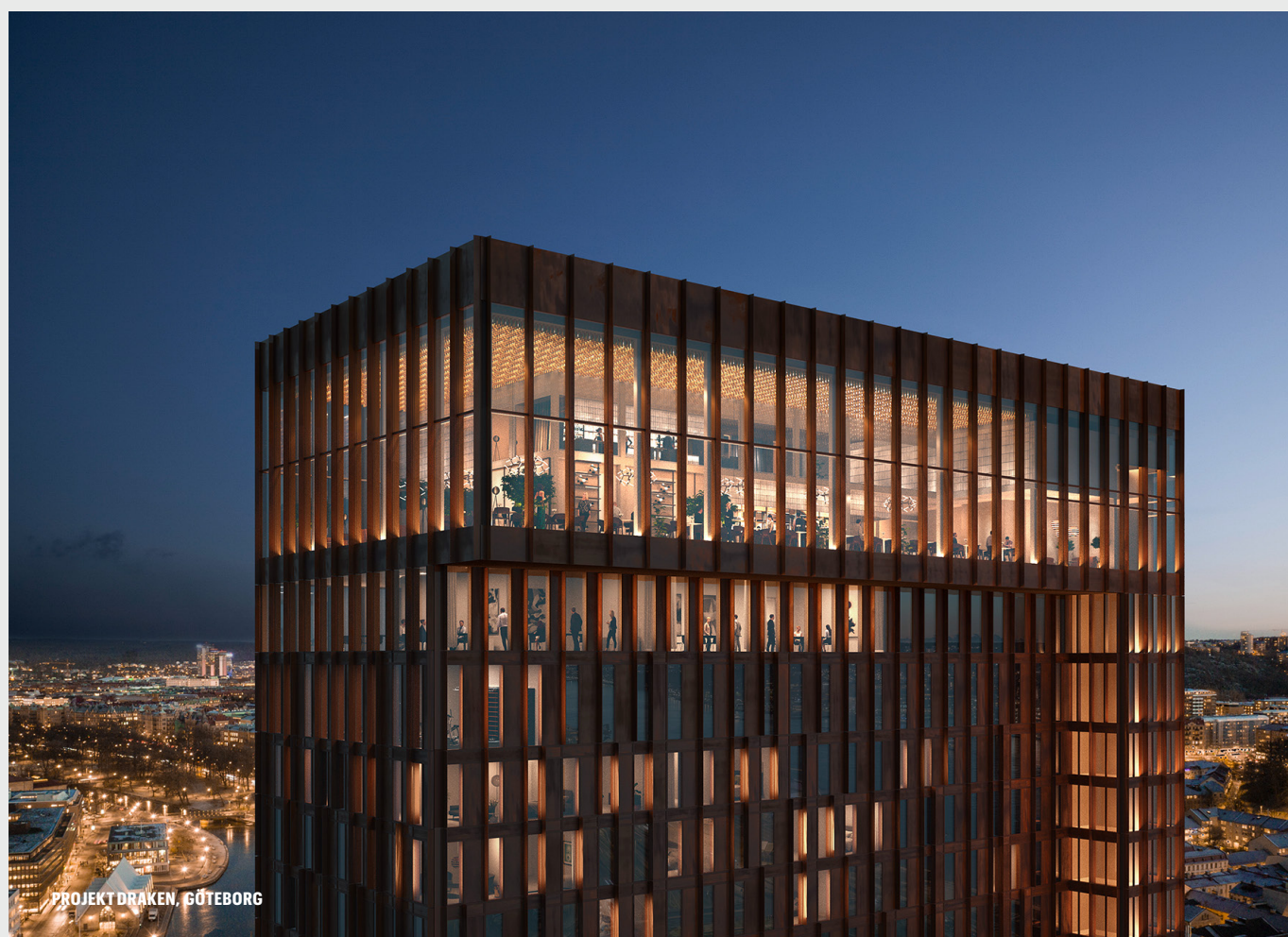
## Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,9 Mdkr (3,6), varav 2,0 Mdkr (1,3) är nedlagt och 1,9 Mdkr (2,3) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar 925 lägenheter (900) och avser i huvudsak ca 500 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I tredje kvartalet redovisas försäljningsresultat från exploateringsprojektet Bergsfallet Göteborg. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -239 Mkr (-789) och resultatet från försäljningen uppgick till 51 Mkr (183), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -499 Mkr (-1 237) och resultatet från försäljningarna uppgick till 84 Mkr (230), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -15 Mkr (-15) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING - UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 247	88	128	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Kärna skola	Kommersiellt	2 295	-	69	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	572	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	9 697	124	388	Q4 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Brooklyn	Bostad	1 771	74	86	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Mallastohtori	Bostad	1 854	58	77	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Henning	Bostad	3 556	118	163	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 780	129	180	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	126	Q1 2023
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	101	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 968	175	249	2022-2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	831	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	204	Q1 2023
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	210	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	-	55	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 107	89	140	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Kv Dörren	Bostad	5 212	104	161	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	991	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	253	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	298	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	306	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	256	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	159	263	Q2 2023
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	2 922	93	110	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	117	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	188	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	96	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 360	91	97	Q3 2023
Finland	Öst	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 709	119	143	Q3 2023
Finland	Öst	Pohjolan Perusyhtiö Häme 8	Bostad	1 922	44	86	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Kiuru	Bostad	2 488	70	106	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	94	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	2 155	41	69	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 395	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	31	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	135	Q4 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	909	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	201	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	134	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	74	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	123	Q4 2023
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	96	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	210	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	220	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 919	205	437	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	9 067	187	431	Q2 2024
Sverige	Stockholm	Greta	Kommersiellt	1 655	-	160	Q2 2025
<b>Summa</b>				<b>277 761</b>	<b>4 718</b>	<b>11 768</b>	



## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING - UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Norge	Norr	Aagards Plass Sandefjord	Bostad	6 000	45	301	Q4 2022
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	99	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	118	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	412	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	400	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	166	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	504	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	510	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	682	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Greta	Bostad	4 277	65	306	Q2 2025
Norge	Norr	Drammen Sølfast Park	Bostad	6 000	100	407	Q2 2025
<b>Summa</b>				<b>67 000</b>	<b>925</b>	<b>3 906</b>	
<b>Totalt Under Byggnation</b>				<b>344 761</b>	<b>5 643</b>	<b>15 675</b>	

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q4 2022-Q4 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Kommersiellt	10 859	-	230	2023
Sverige	Öst	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 276	-	193	2023
<b>Summa</b>				<b>18 135</b>	<b>-</b>	<b>423</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q4 2022-Q4 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 095	2023
<b>Summa</b>				<b>18 856</b>	<b>326</b>	<b>1 095</b>	
<b>Totalt Bedömd Byggstart Q4 2022-Q4 2023</b>				<b>36 991</b>	<b>326</b>	<b>1 518</b>	

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2023 Q4 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	876 709	7 324
Sverige	Stockholm	615 033	5 652
Finland	Helsingfors	304 657	5 649
Finland	Öst	38 950	913
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
<b>Summa</b>		<b>1 875 373</b>	<b>19 763</b>

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



# KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,2 år (6,5). Balders 10 största kontrakt svarar för 3,6% (4,1) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 9,6 år (10,2).

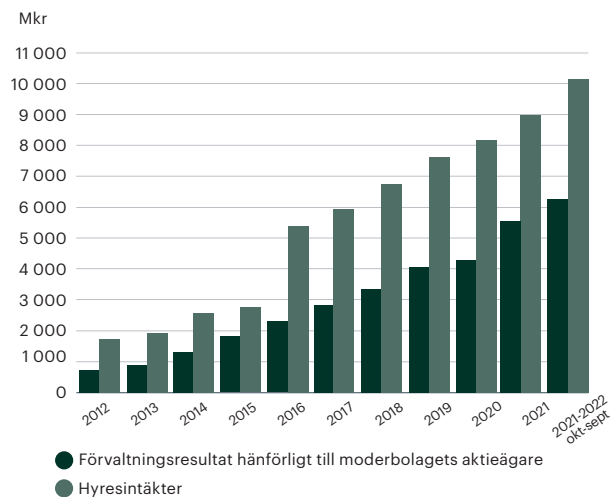
Balders enskilt största kund står för 3,4% (3,6) av de totala hyresintäkterna.

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-09-30

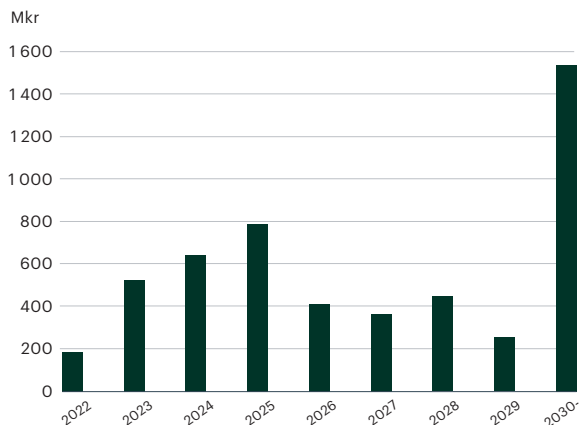
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2022	418	9	179	2
2023	1 701	35	519	5
2024	960	20	639	6
2025	716	15	782	7
2026–	1 022	21	2 989	28
<b>Summa</b>	<b>4 817</b>	<b>100</b>	<b>5 108</b>	<b>48</b>
Bostad <sup>1)</sup>	44 994		5 527	51
P-plats <sup>1)</sup>	8 711		36	0
Garage <sup>1)</sup>	6 072		79	1
<b>Summa</b>	<b>64 594</b>		<b>10 750</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 diversifierad finansieringsstruktur med obligationer emitterade inom ramen för ett inhemskt MTN-program och ett EMTN-program. Utöver obligationer används bankfinansiering i respektive lands valutor och ett certifikatprogram i euro och svenska kronor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstitutet. Per den 30 september var ca 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Vi kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa vår 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, våra likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga. Detta har skett under perioden då Balder har återköpt 10% av hybridkapitalet.

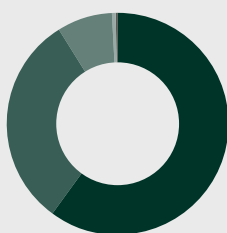
Den finansiella oron har inte påverkat Balders tillgång till långfristig kapital. Däremot har den låga aktiviteten i kombination med den försämrade prissättningen på kapitalmarknaden i jämförelse med bankmarknaden lett till en förflyttning från obligationsmarknaden till bank. Under året har vi utökat våra bankfaciliteter för att täcka de förfall vi har på obligationsmarknaden under 2023.

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	124 503	104 422	108 734
Hybridkapital, Mkr	8 352	8 671	8 693
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	26 029	13 862	12 622
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,9	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,6	3,6
Belåningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 65), %	47,7	47,7	47,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> > 1,8), ggr	5,2	4,8	4,9
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 45), %	16,4	14,0	14,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	13,0	12,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
<b>Beräkning av nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	124 503	104 422	108 734
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstitutet), Mkr	4 176	4 335	4 346
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-5 374	-5 379	-4 130
<b>Nettoskuld</b>	<b>123 305</b>	<b>103 379</b>	<b>108 950</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	40,4
Belåningsgrad, %	högst	50,0	47,7
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,2

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Icke säkerställda obligationer, 60
- Säkerställda banklån, 31
- Icke säkerställda banklån, 8
- Säkerställda obligationer, 0
- Certifikat, 0

## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 90 488
- Säkerställda lån, 42 368



## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-09-30

År	Mkr	Andel, %
2022	2 354	2
2023	22 792	17
2024	13 895	10
2025	16 282	12
2026	13 778	10
2027	13 946	10
2028	9 208	7
2029	7 611	6
2030	8 357	6
2031	6 727	5
2032-	17 906	13
<b>Summa</b>	<b>132 856</b>	<b>100</b>

## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2022-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2022	40 101	2,3	30
2023	14 563	2,2	11
2024	4 488	1,6	3
2025	9 351	2,1	7
2026	14 474	2,2	11
2027	11 982	1,3	9
2028	8 635	1,6	6
2029	9 895	1,2	7
2030	8 124	1,5	6
2031	7 994	1,9	6
2032-	3 250	1,8	2
<b>Summa</b>	<b>132 856</b>	<b>1,9</b>	<b>100</b>

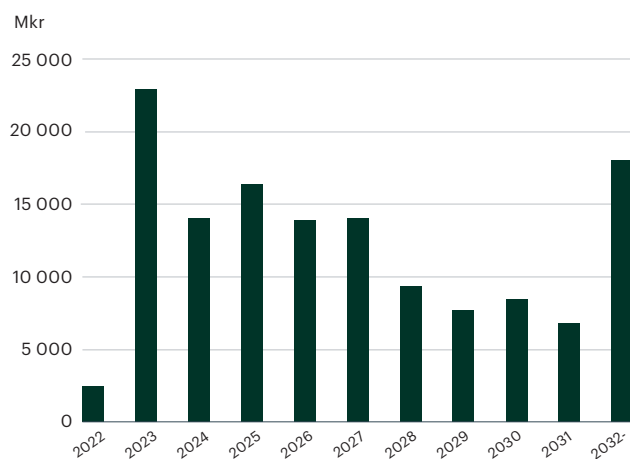
## KREDITBINDNING



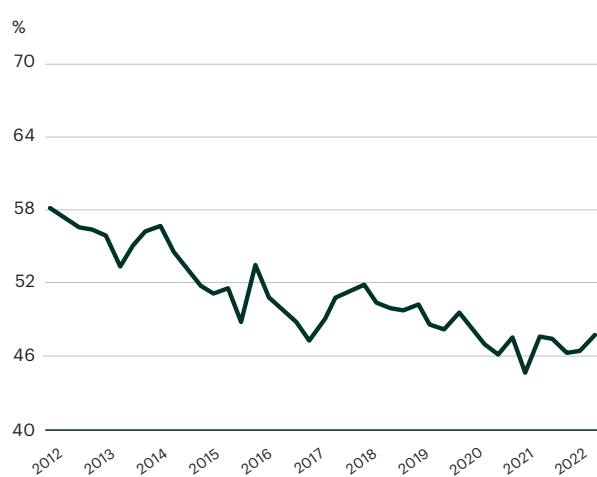
## RÄNTEBINDNING



## FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-09-30



## BELÅNINGSGRAD



# INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector, för vidare information över Balders intressebolag, se sidorna 33-36 och 69-71 i Balders årsredovisning 2021.

Balder har under perioden investerat 1 833 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% (33), Brinova Fastigheter AB 19% (19) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 19% (-).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-09-30<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	150	212 852	366	1 721	353	96	7 586	14
Göteborg	128	242 577	278	1 147	267	96	4 155	7
Öresund	162	152 216	226	1 488	215	95	3 802	7
Öst	64	100 699	139	1 377	136	98	2 341	4
Oslo	60	374 680	1 020	2 723	983	96	23 656	43
Övrigt Norge	38	210 814	448	2 125	436	97	8 235	15
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>602</b>	<b>1 293 838</b>	<b>2 478</b>	<b>1 915</b>	<b>2 389</b>	<b>96</b>	<b>49 775</b>	<b>90</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		5 743	10
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>602</b>	<b>1 293 838</b>	<b>2 478</b>	<b>1 915</b>	<b>2 389</b>	<b>96</b>	<b>55 518</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	136	175 922	325	1 848	316	97	7 107	13
Kontor	142	672 149	1 590	2 365	1 533	96	34 151	62
Handel	85	148 437	214	1 440	206	96	2 758	5
Övrigt	239	297 329	349	1 175	335	96	5 759	10
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>602</b>	<b>1 293 838</b>	<b>2 478</b>	<b>1 915</b>	<b>2 389</b>	<b>96</b>	<b>49 775</b>	<b>90</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		5 743	10
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>602</b>	<b>1 293 838</b>	<b>2 478</b>	<b>1 915</b>	<b>2 389</b>	<b>96</b>	<b>55 518</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.

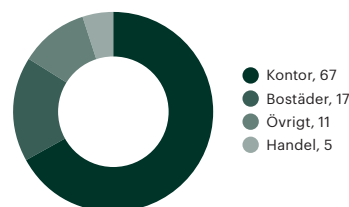
Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

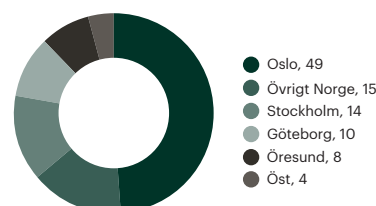
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	55 518	41 811	44 409
Övriga tillgångar	2 377	1 312	1 526
Likvida medel	712	489	458
<b>Summa tillgångar</b>	<b>58 607</b>	<b>43 612</b>	<b>46 393</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	24 589	20 125	21 506
Uppskjuten skatteskuld	4 904	3 784	4 184
Räntebärande skulder	27 420	18 424	19 315
Övriga skulder	1 693	1 278	1 388
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>58 607</b>	<b>43 612</b>	<b>46 393</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 63 Mkr (60) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 92 Mkr (66). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Den senaste tiden har till stor del präglats av Rysslands invasion av Ukraina. I kombination med fortsatta effekter av pandemin medför det bland annat risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt, liksom för ökade priser på energi. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Balder har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning.

Balder följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Övriga risker som identifierats beskrivs i 2021 års årsredovisning, på sidorna 42-45.

## 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 2021.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2022 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

## Valberedning

Vid årsstämman den 12 maj 2022 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare dessa företräder ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2023 och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2022 och kända förändringar därefter:

- Lars Rasin, ordförande
- Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB
- Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB

Utöver ovan nämnda ledamöter har Patricia Hedelius från AMF Tjänstepension och Fonder utsetts till adjungerad ledamot fram till årsstämman 2023. Som adjungerad kommer Patricia att bistå valberedningen i sitt uppdrag.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg torsdagen den 11 maj 2023. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till [info@balder.se](mailto:info@balder.se)

Göteborg den 28 oktober 2022

Erik Selin  
Verkställande direktör

### Revisorns granskningsrapport

Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905.

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

#### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 28 oktober 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev  
Auktoriserad revisor





# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021/2022 okt-sept	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2 659	2 286	7 716	6 535	10 137	8 956
Fastighetskostnader	-645	-482	-1 984	-1 589	-2 608	-2 212
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2 015</b>	<b>1 804</b>	<b>5 732</b>	<b>4 946</b>	<b>7 529</b>	<b>6 744</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-246	-192	-760	-582	-995	-817
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-1 107	1 027	873	2 096	2 298	3 521
- varav förvaltningsresultat	550	362	1 453	932	1 847	1 327
- varav värdeförändringar	-1 804	916	-54	1 691	1 364	3 110
- varav skatt	147	-252	-525	-527	-914	-916
Övriga intäkter/kostnader	9	8	-13	-62	602	553
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	-	-	611	611
Finansnetto	-464	-144	-1 382	-858	-1 590	-1 067
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-19	-17	-56	-50	-75	-69
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>207</b>	<b>2 503</b>	<b>4 450</b>	<b>5 540</b>	<b>7 844</b>	<b>8 934</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 863</b>	<b>1 838</b>	<b>5 030</b>	<b>4 376</b>	<b>6 783</b>	<b>6 129</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	23	-7	58	109	70	121
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	626	4 361	6 213	7 436	11 768	12 990
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	285	967	568	1 453	782	1 667
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-239	-789	-499	-1 237	-703	-1 442
Värdeförändringar derivat	135	87	1 334	415	1 431	511
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>829</b>	<b>4 620</b>	<b>7 675</b>	<b>8 175</b>	<b>13 347</b>	<b>13 847</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 036</b>	<b>7 123</b>	<b>12 126</b>	<b>13 715</b>	<b>21 192</b>	<b>22 781</b>
Inkomstskatt	-259	-734	-1 849	-1 812	-3 233	-3 196
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>777</b>	<b>6 389</b>	<b>10 277</b>	<b>11 903</b>	<b>17 958</b>	<b>19 584</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	613	6 243	9 329	11 120	16 718	18 508
Innehav utan bestämmande inflytande	164	146	948	783	1 241	1 076
	<b>777</b>	<b>6 389</b>	<b>10 277</b>	<b>11 903</b>	<b>17 958</b>	<b>19 584</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	296	70	985	329	1 033	377
Kassaflödessäkringar efter skatt	167	41	418	145	456	183
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	199	92	277	278	601	602
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>1 439</b>	<b>6 592</b>	<b>11 957</b>	<b>12 656</b>	<b>20 048</b>	<b>20 746</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	939	6 352	10 075	11 647	17 826	19 399
Innehav utan bestämmande inflytande	501	240	1 882	1 009	2 222	1 348
	<b>1 439</b>	<b>6 592</b>	<b>11 957</b>	<b>12 656</b>	<b>20 048</b>	<b>20 746</b>
Förvaltningsresultat	1 863	1 838	5 030	4 376	6 783	6 129
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-145	-163	-428	-452	-562	-586
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 718</b>	<b>1 675</b>	<b>4 601</b>	<b>3 924</b>	<b>6 221</b>	<b>5 543</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,54	1,50	4,11	3,51	5,56	4,95
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,55	5,58	8,34	9,94	14,94	16,54

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	209 717	176 440	189 138
Exploateringsfastigheter	3 436	2 748	2 697
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 634	1 537	1 600
Övriga materiella anläggningstillgångar	216	172	186
Andelar i intressebolag/joint ventures	31 599	24 740	28 824
Derivat	2 181	-	-
Fordringar	4 504	5 499	3 359
Likvida medel och finansiella placeringar	5 374	5 379	4 130
<b>Summa tillgångar</b>	<b>258 660</b>	<b>216 514</b>	<b>229 933</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	100 355	80 465	88 567
Uppskjuten skatteskuld	17 589	14 174	15 642
Räntebärande skulder	132 856	113 093	117 426
-varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	8 352	8 671	8 693
Derivat	-	723	703
Leasingskuld	1 633	1 536	1 606
Övriga skulder	6 228	6 522	5 989
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>258 660</b>	<b>216 514</b>	<b>229 933</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	12 696	10 611	10 961
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.	4 176	4 335	4 346

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>88 567</b>	<b>67 885</b>	<b>67 885</b>
Periodens/årets totalresultat	11 957	12 656	20 746
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-41	-25	-25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-131	-129	-129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	3	6	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	74	85
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>100 355</b>	<b>80 465</b>	<b>88 567</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021 jan-dec
Driftsöverskott	2 015	1 804	5 732	4 946	6 744
Övriga intäkter/kostnader	9	8	-13	-62	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-246	-192	-760	-582	-817
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-5	-15	-15	-20
Återläggning av avskrivningar	12	11	38	33	45
Betalt finansnetto	-310	-365	-1 309	-1 265	-1 652
Betald skatt	-117	-84	-348	-274	-342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 358</b>	<b>1 177</b>	<b>3 325</b>	<b>2 781</b>	<b>3 899</b>
Förändring rörelsefordringar	70	150	-372	-368	48
Förändring rörelseskulder	264	657	246	-2 040	-2 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 692</b>	<b>1 984</b>	<b>3 200</b>	<b>373</b>	<b>1 526</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 546	-9 788	-4 824	-15 859	-17 610
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-12	-17	-68	-44	-70
Förvärv av finansiella placeringar	-40	-472	-1 063	-613	-630
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-408	-1 752	-1 256	-7 867	-8 883
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 616	-2 027	-7 428	-4 988	-7 420
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-50	-25	-41	-25	-25
Försäljning av förvaltningsfastigheter	118	121	2 772	1 426	1 551
Försäljning av exploateringsfastigheter	285	967	568	1 453	1 667
Försäljning av finansiella placeringar	1 013	757	1 074	803	860
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	-	-	-	-	100
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	1	2	253	186	583
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 256</b>	<b>-12 234</b>	<b>-10 014</b>	<b>-25 529</b>	<b>-29 879</b>
Amortering av leasingskuld	2	10	-22	-10	-1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	6	3	6	6
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-131	-129	-129
Upptagna lån	3 411	1 282	20 455	30 331	33 085
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 929	-1 075	-12 097	-6 781	-7 843
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>484</b>	<b>224</b>	<b>8 207</b>	<b>23 416</b>	<b>25 117</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>-1 080</b>	<b>-10 027</b>	<b>1 393</b>	<b>-1 740</b>	<b>-3 235</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	3 794	12 787	1 299	4 468	4 468
Kursdifferens i likvida medel	12	24	34	56	67
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>2 727</b>	<b>2 783</b>	<b>2 727</b>	<b>2 783</b>	<b>1 299</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>					
Likvida medel	2 727	2 783	2 727	2 783	1 299
Outnyttjade checkkrediter	413	413	413	413	413
Outnyttjade kreditfaciliteter	20 242	8 070	20 242	8 070	8 079
Finansiella placeringar	2 647	2 596	2 647	2 596	2 831
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>26 029</b>	<b>13 862</b>	<b>26 029</b>	<b>13 862</b>	<b>12 622</b>

## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021/2022 okt-sept	2021 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>						
Helsingfors	665	597	1 939	1 779	2 547	2 387
Stockholm	406	353	1 181	1 077	1 555	1 451
Göteborg	440	408	1 294	1 219	1 707	1 632
Köpenhamn	229	184	656	548	876	769
Syd	182	149	521	439	681	600
Öst	436	332	1 255	972	1 635	1 352
Norr	302	262	871	500	1 136	765
<b>Totalt</b>	<b>2 659</b>	<b>2 286</b>	<b>7 716</b>	<b>6 535</b>	<b>10 137</b>	<b>8 956</b>
<b>Driftsöverskott</b>						
Helsingfors	481	429	1 355	1 257	1 753	1 655
Stockholm	312	294	900	870	1 194	1 165
Göteborg	332	334	960	956	1 272	1 268
Köpenhamn	177	140	501	414	675	587
Syd	137	119	383	344	501	462
Öst	321	264	923	733	1 212	1 022
Norr	255	223	709	373	922	586
<b>Totalt</b>	<b>2 015</b>	<b>1 804</b>	<b>5 732</b>	<b>4 946</b>	<b>7 529</b>	<b>6 744</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 5 732 Mkr (4 946) och resultat före skatt 12 126 Mkr (13 715) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 6 272 Mkr (7 545), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 69 Mkr (215), övriga intäkter/kostnader -13 Mkr (-62), förvaltnings- och administrationskostnader -760 Mkr (-582), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 873 Mkr (2 096), finansnetto -1 382 Mkr (-858) samt värdeförändringar derivat 1 334 Mkr (415).

Mkr	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	51 324	43 743	45 752
Stockholm	34 618	30 537	32 768
Göteborg	36 662	33 561	35 071
Köpenhamn	21 848	16 866	18 034
Syd	12 636	11 123	11 900
Öst	20 838	16 474	19 955
Norr	20 084	17 430	18 200
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>198 010</b>	<b>169 734</b>	<b>181 679</b>
Projekt för egen förvaltning	11 706	6 706	7 459
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>209 717</b>	<b>176 440</b>	<b>189 138</b>
Exploateringsfastigheter	3 436	2 748	2 697
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>213 153</b>	<b>179 188</b>	<b>191 835</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 5 572 Mkr i region Helsingfors, 1 850 Mkr i region Stockholm, 1 591 Mkr i region Göteborg, 3 814 Mkr i region Köpenhamn, 736 Mkr i region Syd, 883 Mkr i region Öst samt med 1 884 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 4 247 Mkr och koncer-

nens exploateringsfastigheter har ökat med 739 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

	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021/2022 okt-sept	2021 jan-dec
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>						
Genomsnittligt antal aktier, tusental <sup>1)</sup>	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000
Resultat efter skatt, kr	0,55	5,58	8,34	9,94	14,94	16,54
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,32	1,78	3,47	3,53	4,79	4,84
Förvaltningsresultat, kr	1,54	1,50	4,11	3,51	5,56	4,95
Driftsöverskott, kr	1,55	1,38	4,39	3,75	5,79	5,14
Utestående antal aktier, tusental <sup>1)</sup>	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000
Eget kapital, kr	78,34	62,43	78,34	62,43	78,34	69,35
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	92,84	75,74	92,84	75,74	92,84	83,96
Börskurs per bokslutsdagen, kr	44,76	87,97	44,76	87,97	44,76	108,63
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 930	1 866	1 930	1 866	1 930	1 836
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 855	1 763	1 855	1 763	1 855	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	96	96
Vakansgrad, %	4	5	4	5	4	4
Överskottsgrad, %	76	79	74	76	74	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 265	32 793	34 265	32 793	34 265	32 979
Antal förvaltningsfastigheter	1 806	1 595	1 806	1 595	1 806	1 678
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 779	5 176	5 779	5 176	5 779	5 509
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 718	1 675	4 601	3 924	6 221	5 543
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning eget kapital, %	5,6	17,7	12,8	19,3	21,2	27,3
Avkastning totalt kapital, %	3,5	5,9	6,3	8,1	9,6	11,6
Räntetäckningsgrad, ggr	6,5	5,7	5,2	4,8	5,2	4,9
Soliditet, %	40,4	39,2	40,4	39,2	40,4	40,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	47,7	47,7	47,7	47,7	47,7	47,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	12,1	13,5	13,0	13,4	12,9

1) Antal utestående aktier vid periodens utgång samt genomsnittligt antal aktier under perioden har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022.

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 juli-sept	2021 juli-sept	2022 jan-sept	2021 jan-sept	2021/2022 okt-sept	2021 jan-dec
Nettoomsättning	210	91	454	302	567	414
Administrationskostnader	-212	-90	-456	-300	-577	-421
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-2</b>	<b>1</b>	<b>-1</b>	<b>2</b>	<b>-10</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Utdelning från dotterbolag	-	-	9 501	3	9 501	3
Övrigt finansnetto	-1 020	-163	-2 376	-162	-1 246	968
- varav valutakursdifferenser	-996	-363	-2 498	-650	-2 588	-739
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	-	-	611	611
Värdeförändringar derivat	105	75	1 154	365	1 236	446
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-917</b>	<b>-88</b>	<b>8 278</b>	<b>207</b>	<b>9 481</b>	<b>1 410</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Koncernbidrag	-	-	-	-	300	300
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-917</b>	<b>-88</b>	<b>8 278</b>	<b>207</b>	<b>9 781</b>	<b>1 710</b>
Inkomstskatt	162	9	275	-16	232	-59
<b>Periodens/årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>-755</b>	<b>-79</b>	<b>8 554</b>	<b>192</b>	<b>10 013</b>	<b>1 651</b>

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 30 sept	2021 30 sept	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	27	22	25
Finansiella anläggningstillgångar	35 778	30 432	33 985
Fordringar på koncernbolag	90 740	67 510	83 490
Derivat	833	-	-
Kortfristiga fordringar	453	249	288
Likvida medel och finansiella placeringar	1 433	3 583	1 780
<b>Summa tillgångar</b>	<b>129 264</b>	<b>101 796</b>	<b>119 568</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	27 002	16 990	18 449
Räntebärande skulder	53 278	53 655	55 285
- varav Hybridkapital	8 352	8 671	8 693
Skulder till koncernbolag	48 343	30 296	44 736
Derivat	-	402	321
Övriga skulder	641	453	777
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>129 264</b>	<b>101 796</b>	<b>119 568</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 50 081 Mkr (98 435).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% (35,1) av kapitalet och 48,8% (48,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 28% (33) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 27 000 aktieägare (21 000). Under perioden omsattes ca 388 miljoner aktier (270) vilket motsvarar i genomsnitt ca 2 053 000 aktier per handelsdag (1 416 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 46% (32). Kursen på aktien var den 30 september 44,76 kr (87,97) och motsvarar en nedgång med 59% sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

Den 25 maj 2022 genomförde Fastighets AB Balder en aktiesplit 6:1. Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 kr fördelat på 1 119 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 051 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 september uppgick till 1 119 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

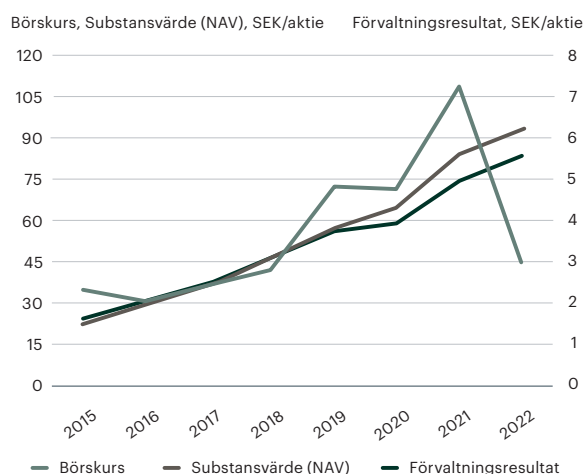
Under perioden har inga aktier återköpts.

Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit.

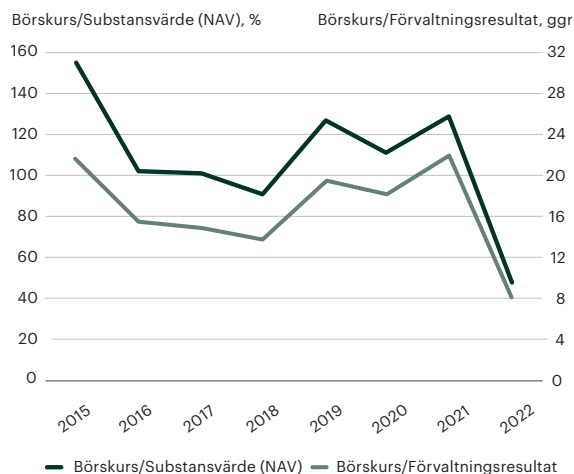
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2022-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,8	14,8
Handelsbanken fonder	-	42 953 075	42 953 075	3,8	2,5
AMF Försäkring och Fonder	-	39 757 650	39 757 650	3,6	2,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	37 265 160	37 265 160	3,3	2,2
Swedbank Robur Fonder	-	27 845 682	27 845 682	2,5	1,6
SEB Investment Management	-	25 611 495	25 611 495	2,3	1,5
Lannebo fonder	-	14 873 670	14 873 670	1,3	0,9
Folksam	-	14 719 156	14 719 156	1,3	0,9
CBNY - Norges Bank	-	11 888 723	11 888 723	1,1	0,7
Övriga	25 272	412 188 157	412 213 429	36,8	23,9
<b>Totalt</b>	<b>67 376 592</b>	<b>1 051 623 408</b>	<b>1 119 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



# DEFINITIONER

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

## FINANSIELLA

### Avkastning eget kapital, %

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

### Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomsättning. 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.

### 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.

### Skuldsättningsgrad, 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.

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

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per aktie, kr

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

### Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

### Genomsnittligt antal aktier

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

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

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

### Resultat efter skatt per aktie, kr

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

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning, %

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

### Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

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

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

### Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

### Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

### Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder, 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 innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

### Hyresvärde, Mkr<sup>1)</sup>

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

### Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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





INOM VALLGRAVEN 1:13, GÖTEBORG

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

## KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2022	10 februari 2023
Årsstämma	11 maj 2023
Delårsrapport jan-mars 2023	11 maj 2023
Delårsrapport jan-juni 2023	18 juli 2023
Delårsrapport jan-sept 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024

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

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

**UTHYRNING** Tel: 020-151 151

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

### REGION

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

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

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

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

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

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