

# FASTIGHETS AB BALDER

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2022



**FASTIGHETS AB BALDER** är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 30 juni 2022 ett värde om 206,5 Mdkr (163,4). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 883 Mkr (2 249), vilket motsvarar en ökning per aktie med 28% till 2,58 kr (2,01)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,97 kr per aktie (69,69)
- Hyresintäkterna uppgick till 5 057 Mkr (4 249)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 717 Mkr (4 877) motsvarande 7,79 kr per aktie (4,36)

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## APRIL-JUNI 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 2 550 Mkr (2 131), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 48 Mkr (-55).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 912 Mkr (1 615), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 37 Mkr (-40).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 29 % till 1 501 Mkr (1 161), vilket motsvarar en ökning per aktie med 29 % till kr 1,34 (1,04).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 243 Mkr (1 677). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 513 Mkr (28).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 625 Mkr (2 618).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 456 Mkr (2 213) vilket motsvarar 3,09 kr per aktie (1,98).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 449 Mkr (685).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 428 Mkr (157). 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).

## JANUARI-JUNI 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 5 057 Mkr (4 249), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 97 Mkr (-110).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 717 Mkr (3 142), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 73 Mkr (-79).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 28 % till 2 883 Mkr (2 249), vilket motsvarar en ökning per aktie med 28 % till 2,58 kr (2,01).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 5 587 Mkr (3 075), varav 490 Mkr är hänförligt till realiserade försäljningar i SATO Oyj. Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 1 200 Mkr (327).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 500 Mkr (5 514).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 717 Mkr (4 877) vilket motsvarar 7,79 kr per aktie (4,36).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 279 Mkr (6 189).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 654 Mkr (1 306).

	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	5 057	4 249	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	2 883	2 249	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	5 623	3 191	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388
Värdeförändringar derivat, Mkr	1 200	327	511	-141	-180	-34	144	-114	227
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	8 717	4 877	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916
Förvaltningsfastigheter, Mkr	203 374	160 582	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 152	2 769	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	7,79	4,36	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06	4,83
Förvaltningsresultat, kr	2,58	2,01	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	77,49	56,75	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20	17,21
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	91,97	69,69	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02	22,39
Börskurs per bokslutsdag, kr	49,01	89,50	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,

### Första halvåret 2022

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 28% per aktie till 2,58 kr (2,01). För andra kvartalet var ökningen 29%. Att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie är vårt enskilt viktigaste mål ur ekonomisk synvinkel. Jämfört med samma tidpunkt förra året har substansvärdet och aktuell intjänning förbättrats med 32% respektive 11% per aktie.

### Investeringar och försäljningar

Totala investeringar uppgick till 7,4 miljarder kronor första halvåret och försäljningar uppgick till 2,7 miljarder kronor.

### Intressebolagen

Förvaltnings- och totalresultatet från våra intressebolag ökar kraftigt tack vare god utveckling och framtidsutsikten för gruppen är fortsatt positiv. Att investera i intressebolag är ett sätt att öka antalet investeringsalternativ och ger oss möjlighet att på så sätt sprida risker och allokera kapital tillsammans med partners. Det ger oss även värdefull kunskap och ett utökat nätverk.

### Balder 17

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 17 år. Substansvärdet respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år.

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	1,10	1,18
2006	1,85	2,22
2007	2,74	2,92
2008	3,91	1,86
2009	3,73	1,50
2010	4,43	2,75
2011	6,01	5,28
2012	7,48	5,22
2013	9,07	8,08
2014	11,80	15,08
2015	17,69	21,32
2016	28,23	35,48
2017	35,93	34,00
2018	41,09	38,97
2019	49,55	51,83
2020	59,16	59,18
2021	69,69	89,50
2022	91,97	49,01

Genomsnittlig ökning per år: substansvärde: 30%  
aktiekurs: 25%

## Oro i omvärlden

Rysslands invasion av Ukraina och den geopolitiska oron i östra Europa ökar svårigheten i att bedöma konjunkturutvecklingen framöver. Vi har hittills sett en generell påverkan på världsekonomin exempelvis vad gäller energipriser, räntor och valutakurser. Vi följer noga utvecklingen för att säkerställa att vi har beredskap för olika scenarios.

## Plötslig scenförändring

Under våren och försommaren har sentimentet på kort tid förändrats från optimism/eufori till negativism/domedagsscenario. Sanningen ligger nog som vanligt lite mitt emellan. I vanlig ordning tror jag det är viktigt att snabbt kunna anpassa sig och vara beredd att ändra sig när förutsättningarna ändrar sig. Balder har sedan årsskiftet utökat kreditfaciliteter med drygt 10 miljarder kronor och därmed uppgår tillgänglig likviditet och kreditfaciliteter per halvårsskiftet till drygt 23 miljarder kronor.

Det är min tro och förhoppning att vi på Balder även framgent kan hitta bra investeringar, utveckla bolagets alla delar och generera ökad intjäningsförmåga.

## 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 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	2019 31 dec
Hysesintäkter	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000
Fastighetskostnader	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080
<b>Driftsöverskott</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>	<b>5 920</b>
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-990	-980	-830	-780	-770	-720	-675	-690	-690	-680	-670
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735	735	760	785
<b>Rörelseresultat</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>	<b>6 035</b>
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-580	-630	-630	-610	-605	-625	-630	-670	-670	-670	-675
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></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>	<b>4 030</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870	-825	-870	-875
<b>Resultat efter skatt</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>3 155</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</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>	<b>3,73</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

EUR: 10,48

DKK: 1,41

NOK: 1,05

GBP: 12,44

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 167 Mkr (2 538), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 46 Mkr (-51). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 28% och uppgick till 2 883 Mkr (2 249), vilket motsvarar en ökning per aktie med 28% till 2,58 kr (2,01). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 903 Mkr (570).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 500 Mkr (5 514). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 8 717 Mkr (4 877), motsvarande 7,79 kr per aktie (4,36). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 587 Mkr (3 075), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 36 Mkr (116), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 24 Mkr (37), värdeförändringar avseende räntederivat med 1 200 Mkr (327) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 980 Mkr (1 070).

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 19% till 5 057 Mkr (4 249), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 97 Mkr (-110). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktspörljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 10 790 Mkr (8 998). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 896 kr/kvm (1 881) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,9% (1,0) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 96% (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 440 Mkr (493).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 340 Mkr (-1 107) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -24 Mkr (31).

Driftsöverskottet har ökat med 18% till 3 717 Mkr (3 142), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (74).

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

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till -514 Mkr (-390), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -11 Mkr (12).

## 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 1 980 Mkr (1 070) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 903 Mkr (570).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 1 750 Mkr (775). Periodens skattekostnad uppgick till -672 Mkr (-275).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -918 Mkr (-715), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -16 Mkr (16).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 200 Mkr (327). 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 1,7% (1,4).



### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 5 587 Mkr (3 075). Realiserade värdeförändringar uppgick till 36 Mkr (116). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,4% (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och färdigställda projekt.

### Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under perioden till -10 Mkr (-10).

Två projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 24 Mkr (37) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Bovieran Helsingør ApS och Frederikssund Raekkehuse ApS i Danmark.

### Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -1 590 Mkr (-1 078), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -35 Mkr (23). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -384 Mkr (-136), vilket i huvudsak är relaterat till fastighetsförsäljningarna i SATO Oyj. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -251 Mkr (-35).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -1 206 Mkr (-942).

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 17 220 Mkr (13 489).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 967 Mkr (1 604). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -6 758 Mkr (-13 295). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 7 723 Mkr (23 193).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2 473 Mkr (8 287). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 22 Mkr (32).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 15 479 Mkr (8 044) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 7 924 Mkr (15 815).

### Andra kvartalet 2022

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2022 ökade med 26% och uppgick till 1 645 Mkr (1 310). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2022 ökade med 29% och uppgick till 1 501 Mkr (1 161) vilket motsvarar 1,34 kr per aktie (1,04). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 475 Mkr (305). Hysesintäkterna uppgick till 2 550 Mkr (2 131) och fastighetskostnaderna till -638 Mkr (-516), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 18% till 1 912 Mkr (1 615), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 37 Mkr (-40). Överskottsgraden uppgick till 75% (76).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 625 Mkr (2 618). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 456 Mkr (2 213) motsvarande 3,09 kr per aktie (1,98). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 243 Mkr (1 677), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 15 Mkr (1), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 25 Mkr (13), värdeförändringar avseende räntederivat med 513 Mkr (28) samt resultat från andelar i intressebolag om 151 Mkr (554). Koncernens totala skatt uppgick till -494 Mkr (-660). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -308 Mkr (-83), vilket i huvudsak är relaterat till fastighetsförsäljningarna i SATO Oyj. Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -186 Mkr (-576). 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 juni uppgick till 1 139 personer (920), varav 479 kvinnor (382). 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 245 Mkr (211).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 9 308 Mkr (271). Utdelning från dotterbolag ingick med 9 501 Mkr (3), övrigt finansnetto uppgick till -1 356 Mkr (1) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 503 Mkr (-286), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 1 050 Mkr (290).

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 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 juni 1 771 förvaltningsfastigheter (1 458) med en uthyrningsbar yta om 5 669 tkvm (4 771) till ett värde om 203 374 Mkr (160 582). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 10 747 Mkr (8 975).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 152 Mkr (2 769). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 206 525 Mkr (163 351).

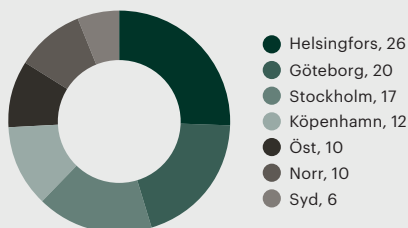
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-06-30<sup>1)</sup>

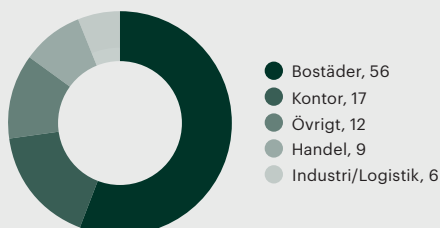
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	723	1 274 584	3 066	2 405	2 910	95	49 984	24
Stockholm	92	815 929	1 685	2 065	1 588	94	34 440	17
Göteborg	193	1 113 007	1 803	1 620	1 726	96	36 067	17
Köpenhamn	23	321 768	875	2 721	874	100	20 889	10
Syd	86	457 203	735	1 607	697	95	12 505	6
Öst	403	844 983	1 384	1 637	1 351	98	19 727	10
Norr	251	841 420	1 199	1 425	1 161	97	19 083	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 747</b>	<b>1 896</b>	<b>10 307</b>	<b>96</b>	<b>192 696</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			43		43		10 678	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 790</b>	<b>1 896</b>	<b>10 350</b>	<b>96</b>	<b>203 374</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 152	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 790</b>	<b>1 896</b>	<b>10 350</b>	<b>96</b>	<b>206 525</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 293	2 849 628	5 794	2 033	5 571	96	105 562	51
Kontor	107	681 598	1 688	2 477	1 548	92	33 774	16
Handel	134	949 906	1 363	1 435	1 330	98	18 410	9
Industri/Logistik	159	629 981	851	1 351	818	96	12 730	6
Övrigt	78	557 782	1 051	1 884	1 041	99	22 220	11
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 747</b>	<b>1 896</b>	<b>10 307</b>	<b>96</b>	<b>192 696</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			43		43		10 678	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 790</b>	<b>1 896</b>	<b>10 350</b>	<b>96</b>	<b>203 374</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 152	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 771</b>	<b>5 668 895</b>	<b>10 790</b>	<b>1 896</b>	<b>10 350</b>	<b>96</b>	<b>206 525</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 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,4% (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,0% och för kommersiella fastigheter till 4,8%.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions<sup>1)</sup> på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

## Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 juni till 203 374 Mkr (160 582). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 5 587 Mkr (3 075), varav 490 Mkr är hänförligt till realiserade försäljningar i SATO Oyj.

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 7 386 Mkr (8 745) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 3 279 Mkr (6 189) avser förvärv och 4 107 Mkr (2 556) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 2 654 Mkr (1 306). Resultatet från försäljningarna uppgick till 36 Mkr (116). 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	4 107		2 556	
Förvärv	3 279	17	6 189	64
Avyttringar	-2 619	-65	-1 190	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	5 587		3 075	
Valutaförändring	3 881		773	
Omklassificering	-	141	-	34
<b>Förvaltningsfastigheter 30 juni</b>	<b>203 374</b>	<b>1 771</b>	<b>160 582</b>	<b>1 458</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>2 697</b>		<b>2 803</b>	
Upparbetade projektkostnader	704		404	
Försäljning	-249		-438	
<b>Exploateringsfastigheter 30 juni</b>	<b>3 152</b>		<b>2 769</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 30 juni</b>	<b>206 525</b>		<b>163 351</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	Möln dal	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
<b>Totalt</b>	<b>17</b>				<b>173 479</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. Byggrättsportföljen 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 11,8 Mdkr (9,2), varav 8,0 Mdkr (4,0) är nedlagt och 3,8 Mdkr (5,2) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 4 750 lägenheter (3 650) och avser i huvudsak ca 1 200 lägenheter i Helsingfors, ca 1 100 lägenheter i Köpenhamn och ca 1 040 lägenheter i Göteborg.

## Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 4,1 Mdkr (3,7), varav 1,9 Mdkr (1,3) är nedlagt och 2,2 Mdkr (2,4) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 1 000 lägenheter (980) och avser i huvudsak ca 580 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I andra kvartalet redovisas försäljningsresultat från exploateringsprojekten Bovieran Helsingør och Frederikssund Rækkehus. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -208 Mkr (-175) och resultatet från försäljningarna uppgick till 30 Mkr (18), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -259 Mkr (-448) och resultatet från försäljningarna uppgick till 34 Mkr (48), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -10 Mkr (-10) 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
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 806	100	113	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 247	88	128	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Kärna skola	Kommersiellt	2 295	-	69	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 087	109	332	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	92	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Brooklyn	Bostad	1 771	74	84	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Soho	Bostad	1 771	74	84	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Henning	Bostad	3 556	118	160	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 781	129	176	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Antiikva	Bostad	2 271	69	100	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	124	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	99	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Mallastohtori	Bostad	1 854	58	75	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	572	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	9 697	124	379	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 923	175	249	2022-2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	814	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkujä 5	Bostad	5 759	132	199	Q1 2023
Finland	Öst	Oulun Toppilansalmi Legenda	Bostad	1 838	55	60	Q1 2023
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	198	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	-	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 107	89	141	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Kv Dörren	Bostad	5 212	104	161	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	969	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	248	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	291	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	300	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	251	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	137	257	Q2 2023
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	5 844	186	260	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	114	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	184	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	94	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 361	91	95	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	132	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	197	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	120	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	205	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	215	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 980	205	432	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	10 845	187	430	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	889	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	-	123	Q4 2024
<b>Summa</b>				<b>285 615</b>	<b>4 744</b>	<b>11 776</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	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 456	87	232	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	118	Q4 2022
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	97	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	410	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	401	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	162	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	508	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	510	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	681	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 277	65	296	Q2 2024
Norge	Norr	Drammen Sølfast Park	Bostad	6 000	100	407	Q2 2024
<b>Summa</b>				<b>72 444</b>	<b>1 012</b>	<b>4 123</b>	
<b>Totalt Under Byggnation</b>				<b>358 059</b>	<b>5 756</b>	<b>15 899</b>	

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q3 2022-Q3 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Syd	Sege Park	Bostad	4 993	95	153	2023
Sverige	Göteborg	Långström	Bostad	20 860	395	965	2023
Sverige	Göteborg	Kv Haren	Bostad	3 091	60	92	2023
Sverige	Stockholm	Barkarby City E1	Bostad	10 971	242	486	2023
Sverige	Stockholm	Viksäng	Bostad	11 123	164	474	2023
Sverige	Öst	Mörtlösa MG Ford	Kommersiellt	7 276	-	193	2023
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 360	116	140	2023
Finland	Helsingfors	Kaskilaaksontie	Bostad	2 637	63	121	2023
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 122	140	352	2023
Finland	Helsingfors	Niittykumuntie 2C	Bostad	2 579	67	161	2023
Finland	Helsingfors	Peijinkula 10	Bostad	4 443	121	256	2023
Finland	Helsingfors	Saturnuksenrinne	Bostad	2 561	56	108	2023
Finland	Helsingfors	Maapadontie 3	Bostad	3 851	86	193	2023
Finland	Helsingfors	Myllmatkantie 5	Bostad	6 980	165	367	2023
Finland	Helsingfors	Punos	Bostad	10 323	274	710	2023
Finland	Helsingfors	Lapinlahdenkatu	Bostad	1 658	30	79	2023
Finland	Helsingfors	Vesitorninrinne	Bostad	3 060	70	123	2023
Finland	Helsingfors	Koirasaarentie 45	Bostad	3 439	79	258	2023
Finland	Helsingfors	Koirasaarentie 47	Bostad	3 722	83	256	2023
Finland	Helsingfors	Mellunpuisto I	Bostad	3 306	70	160	2023
Finland	Helsingfors	Mellunpuisto II	Bostad	4 310	90	208	2023
Finland	Helsingfors	Laajakorvenkuja	Bostad	3 000	65	139	2023
Finland	Helsingfors	Heinjoenpolku	Bostad	5 525	120	270	2023
Finland	Helsingfors	Johan Bockin kuja I	Bostad	1 745	40	80	2023
Finland	Helsingfors	Linjalaisonkatu	Bostad	2 975	60	138	2023
Finland	Öst	Nihtisillankuja	Bostad	5 407	138	288	2023
Finland	Öst	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	131	2023
Finland	Öst	Kairialankatu	Bostad	1 870	40	75	2023
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 177	89	89	2023
<b>Summa</b>				<b>146 154</b>	<b>3 095</b>	<b>7 066</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q3 2022-Q3 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Finland	Helsingfors	Käskynhaltija	Bostad	3 176	60	165	2023
Finland	Helsingfors	Myllyrinne	Bostad	3 265	57	150	2023
Finland	Helsingfors	Rautahepo	Bostad	2 491	44	136	2023
Finland	Helsingfors	Anna Sahlsténin katu 7A	Bostad	2 338	40	130	2023
Finland	Helsingfors	Johan Bockin kuja II	Bostad	1 450	28	66	2023
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 095	2023
<b>Summa</b>				<b>31 576</b>	<b>555</b>	<b>1 742</b>	
<b>Totalt Bedömd Byggstart Q3 2022-Q3 2023</b>				<b>177 730</b>	<b>3 650</b>	<b>8 808</b>	

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2023 Q4 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	774 274	6 763
Sverige	Stockholm	551 183	5 356
Finland	Helsingfors	181 725	3 299
Finland	Öst	21 800	410
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Norge	Norr	30 000	300
<b>Summa</b>		<b>1 599 006</b>	<b>16 353</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 (6,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 3,7% (4,4) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,2 år (10,4).

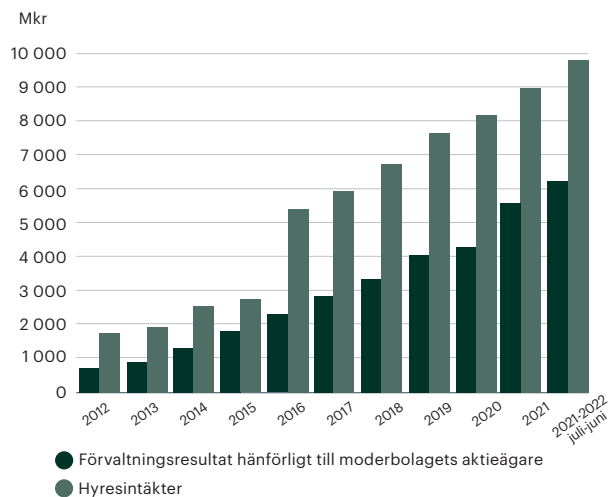
Balders enskilt största kund står för 3,5% (3,9) av de totala hyresintäkterna.

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-06-30

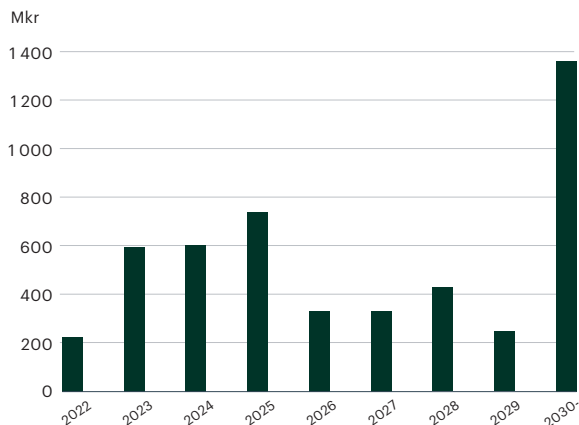
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2022	1 075	23	219	2
2023	1 314	28	592	6
2024	828	18	601	6
2025	671	14	735	7
2026–	829	18	2 684	26
<b>Summa</b>	<b>4 717</b>	<b>100</b>	<b>4 831</b>	<b>47</b>
Bostad <sup>1)</sup>	44 139		5 401	52
P-plats <sup>1)</sup>	8 057		36	0
Garage <sup>1)</sup>	6 134		82	1
<b>Summa</b>	<b>63 047</b>		<b>10 350</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 kreditvärderingsinstituten. Per den 30 juni var ca 70 % av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

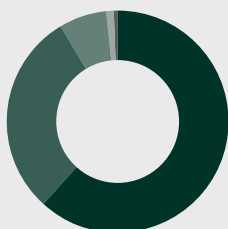
Vi kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa vår utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, våra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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	120 942	104 010	108 734
Hybridkapital, Mkr	9 078	8 606	8 693
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	23 402	23 859	12 622
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,9	6,1	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,8	3,6
Belåningsgrad (finansieringsåtagande <sup>1)</sup> < 65), %	46,5	44,6	47,4
Räntetäckningsgrad (finansieringsåtagande <sup>1)</sup> > 1,8), ggr	4,7	4,3	4,9
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansieringsåtagande <sup>1)</sup> < 45), %	15,7	14,4	14,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,8	13,5	12,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
<b>Beräkning av nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	120 942	104 010	108 734
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 539	4 303	4 346
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-7 511	-15 402	-4 130
<b>Nettoskuld</b>	<b>117 971</b>	<b>92 911</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
Belåningsgrad, %		högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr		lägst	2,0

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Ikke sikkerställda obligationer, 62
- Säkerställda banklån, 30
- Ikke sikkerställda banklån, 7
- Certifikat, 1
- Säkerställda obligationer, 0

## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Ikke sikkerställda lån, 90 245
- Säkerställda lån, 39 775



**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-06-30**

År	Mkr	Andel, %
2022	4 061	3
2023	23 159	18
2024	12 767	10
2025	13 913	11
2026	14 072	11
2027	13 634	10
2028	9 003	7
2029	7 459	6
2030	8 251	6
2031	6 572	5
2032-	17 130	13
<b>Summa</b>	<b>130 020</b>	<b>100</b>

**FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2022-06-30**

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2022	39 929	1,8	31
2023	11 537	2,2	9
2024	4 389	1,6	3
2025	9 211	2,0	7
2026	14 890	2,2	11
2027	12 786	1,3	10
2028	8 477	1,6	7
2029	9 742	1,2	7
2030	7 974	1,5	6
2031	7 874	1,9	6
2032-	3 212	1,8	2
<b>Summa</b>	<b>130 020</b>	<b>1,7</b>	<b>100</b>

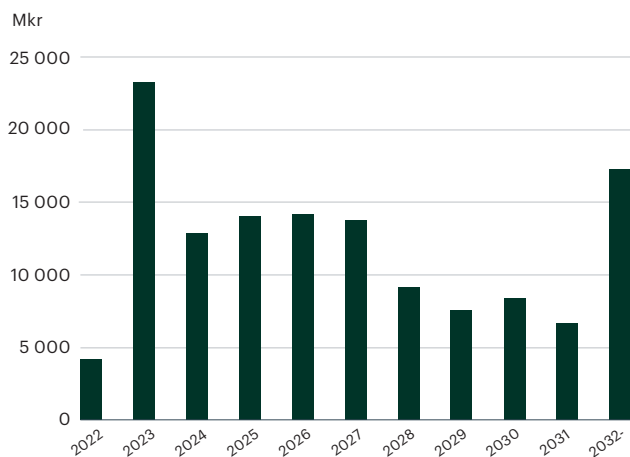
**KREDITBINDNING**



**RÄNTEBINDNING**



**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-06-30**



**BELÅNINGSGRAD**



# INTRESSEBOLAG

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

Balder har under perioden investerat 1 423 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% (50), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA knappt 40% (33), Brinova Fastigheter AB 19% (20) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 20% (-).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-06-30<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	123	187 171	327	1 749	314	96	6 933	13
Göteborg	91	187 841	231	1 232	222	96	3 490	6
Öresund	158	142 959	221	1 546	213	96	3 765	7
Öst	57	93 475	128	1 369	125	98	2 213	4
Oslo	60	368 149	976	2 651	946	97	23 842	43
Övrigt Norge	38	211 320	436	2 065	423	97	8 493	15
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>527</b>	<b>1 190 916</b>	<b>2 320</b>	<b>1 948</b>	<b>2 242</b>	<b>97</b>	<b>48 736</b>	<b>89</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		6 247	11
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>527</b>	<b>1 190 916</b>	<b>2 320</b>	<b>1 948</b>	<b>2 242</b>	<b>97</b>	<b>54 982</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	126	166 811	307	1 837	297	97	6 831	12
Kontor	122	628 667	1 502	2 390	1 452	97	33 836	62
Handel	81	147 556	188	1 275	181	96	2 701	5
Övrigt	198	247 882	323	1 303	311	96	5 367	10
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>527</b>	<b>1 190 916</b>	<b>2 320</b>	<b>1 948</b>	<b>2 242</b>	<b>97</b>	<b>48 736</b>	<b>89</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		6 247	11
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>527</b>	<b>1 190 916</b>	<b>2 320</b>	<b>1 948</b>	<b>2 242</b>	<b>97</b>	<b>54 982</b>	<b>100</b>

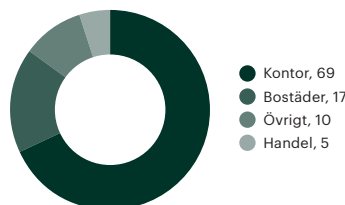
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

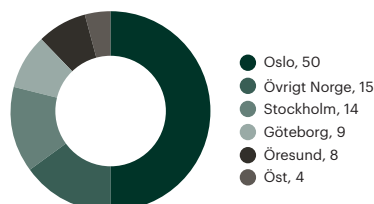
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	54 982	38 010	44 409
Övriga tillgångar	2 157	1 140	1 526
Likvida medel	887	526	458
<b>Summa tillgångar</b>	<b>58 026</b>	<b>39 676</b>	<b>46 393</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	25 284	18 231	21 506
Uppskjuten skatteskuld	5 041	3 455	4 184
Räntebärande skulder	26 374	16 109	19 315
Övriga skulder	1 327	1 881	1 388
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>58 026</b>	<b>39 676</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.

## Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 42 Mkr (39) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

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

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.

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

## Undertecknad och intygande

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

Göteborg den 15 juli 2022

Christina Rogestam  
Styrelseordförande

Fredrik Svensson  
Styrelseledamot

Sten Dunér  
Styrelseledamot

Anders Wennergren  
Styrelseledamot

Erik Selin  
Styrelseledamot och VD

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021/2022 juli-juni	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2 550	2 131	5 057	4 249	9 764	8 956
Fastighetskostnader	-638	-516	-1 340	-1 107	-2 445	-2 212
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 912</b>	<b>1 615</b>	<b>3 717</b>	<b>3 142</b>	<b>7 319</b>	<b>6 744</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-262	-205	-514	-390	-940	-817
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	151	554	1 980	1 070	4 431	3 521
- varav förvaltningsresultat	475	305	903	570	1 660	1 327
- varav värdeförändringar	-169	414	1 750	775	4 084	3 110
- varav skatt	-155	-165	-672	-275	-1 313	-916
Övriga intäkter/kostnader	11	-23	-22	-69	601	553
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	-	-	611	611
Finansnetto	-491	-383	-918	-715	-1 270	-1 067
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-19	-17	-37	-33	-73	-69
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>1 322</b>	<b>1 558</b>	<b>4 244</b>	<b>3 038</b>	<b>10 140</b>	<b>8 934</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 645</b>	<b>1 310</b>	<b>3 167</b>	<b>2 538</b>	<b>6 758</b>	<b>6 129</b>
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	15	1	36	116	40	121
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 243	1 677	5 587	3 075	15 503	12 990
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	233	188	283	486	1 464	1 667
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-208	-175	-259	-448	-1 253	-1 442
Värdeförändringar derivat	513	28	1 200	327	1 384	511
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>2 796</b>	<b>1 719</b>	<b>6 846</b>	<b>3 555</b>	<b>17 138</b>	<b>13 847</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 118</b>	<b>3 278</b>	<b>11 090</b>	<b>6 593</b>	<b>27 278</b>	<b>22 781</b>
Inkomstskatt	-494	-660	-1 590	-1 078	-3 708	-3 196
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>3 625</b>	<b>2 618</b>	<b>9 500</b>	<b>5 514</b>	<b>23 570</b>	<b>19 584</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	3 456	2 213	8 717	4 877	22 348	18 508
Innehav utan bestämmande inflytande	169	405	783	637	1 222	1 076
	<b>3 625</b>	<b>2 618</b>	<b>9 500</b>	<b>5 514</b>	<b>23 570</b>	<b>19 584</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	397	-199	689	259	807	377
Kassaflödessäkringar efter skatt	158	32	251	104	330	183
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	-636	-310	78	186	494	602
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>3 544</b>	<b>2 141</b>	<b>10 518</b>	<b>6 064</b>	<b>25 200</b>	<b>20 746</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 930	1 831	9 136	5 295	23 239	19 399
Innehav utan bestämmande inflytande	613	309	1 382	768	1 961	1 348
	<b>3 544</b>	<b>2 141</b>	<b>10 518</b>	<b>6 064</b>	<b>25 200</b>	<b>20 746</b>
Förvaltningsresultat	1 645	1 310	3 167	2 538	6 758	6 129
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-144	-149	-283	-289	-580	-586
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 501</b>	<b>1 161</b>	<b>2 883</b>	<b>2 249</b>	<b>6 178</b>	<b>5 543</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,04	2,58	2,01	5,52	4,95
Resultat efter skatt per aktie, kr	3,09	1,98	7,79	4,36	19,97	16,54

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	203 374	160 582	189 138
Exploateringsfastigheter	3 152	2 769	2 697
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 614	1 522	1 600
Övriga materiella anläggningstillgångar	216	166	186
Andelar i intressebolag/joint ventures	32 072	22 847	28 824
Derivat	1 510	-	-
Fordringar	4 426	4 945	3 359
Likvida medel och finansiella placeringar	7 511	15 402	4 130
<b>Summa tillgångar</b>	<b>253 875</b>	<b>208 233</b>	<b>229 933</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	98 965	73 819	88 567
Uppskjuten skatteskuld	17 220	13 489	15 642
Räntebärande skulder	130 020	112 616	117 426
-varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	9 078	8 606	8 693
Derivat	-	987	703
Leasingskuld	1 613	1 521	1 606
Övriga skulder	6 056	5 800	5 989
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>253 875</b>	<b>208 233</b>	<b>229 933</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	12 248	10 317	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.	4 539	4 303	4 346

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>88 567</b>	<b>67 885</b>	<b>67 885</b>
Periodens/årets totalresultat	10 518	6 064	20 746
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	8	-	-25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-131	-129	-129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	3	-	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	-	85
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>98 965</b>	<b>73 819</b>	<b>88 567</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021 jan-dec
Driftsöverskott	1 912	1 615	3 717	3 142	6 744
Övriga intäkter/kostnader	11	-23	-22	-69	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-262	-205	-514	-390	-817
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-5	-10	-10	-20
Återläggning av avskrivningar	13	11	26	22	45
Betalt finansnetto	-565	-528	-999	-901	-1 652
Betald skatt	-142	-75	-231	-189	-342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>961</b>	<b>789</b>	<b>1 967</b>	<b>1 604</b>	<b>3 899</b>
Förändring rörelsefordringar	-277	-159	-441	-518	48
Förändring rörelseskulder	303	-544	-17	-2 697	-2 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>988</b>	<b>86</b>	<b>1 508</b>	<b>-1 611</b>	<b>1 526</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 449	-685	-3 279	-6 071	-17 610
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-35	-6	-56	-27	-70
Förvärv av finansiella placeringar	-952	-116	-1 022	-142	-630
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-23	-535	-848	-6 115	-8 883
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 807	-1 860	-4 812	-2 960	-7 420
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-42	-	8	-	-25
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2 428	157	2 654	1 306	1 551
Försäljning av exploateringsfastigheter	233	188	283	486	1 667
Försäljning av finansiella placeringar	-	46	61	46	860
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	-	-	-	-	100
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	242	183	252	184	583
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 406</b>	<b>-2 629</b>	<b>-6 758</b>	<b>-13 295</b>	<b>-29 879</b>
Amortering av leasingskuld	-27	-11	-25	-20	-1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2	-	3	-	6
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-131	-129	-131	-129	-129
Upptagna lån	3 688	15 847	17 044	29 048	33 085
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-9	-2 720	-9 168	-5 706	-7 843
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>3 523</b>	<b>12 986</b>	<b>7 723</b>	<b>23 193</b>	<b>25 117</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>1 106</b>	<b>10 444</b>	<b>2 473</b>	<b>8 287</b>	<b>-3 235</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	2 674	2 380	1 299	4 468	4 468
Kursdifferens i likvida medel	14	-37	22	32	67
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>3 794</b>	<b>12 787</b>	<b>3 794</b>	<b>12 787</b>	<b>1 299</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>					
Likvida medel	3 794	12 787	3 794	12 787	1 299
Outnyttjade checkkrediter	413	413	413	413	413
Outnyttjade kreditfaciliteter	15 479	8 044	15 479	8 044	8 079
Finansiella placeringar	3 717	2 615	3 717	2 615	2 831
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>23 402</b>	<b>23 859</b>	<b>23 402</b>	<b>23 859</b>	<b>12 622</b>

## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2022 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021/2022 juli-juni	2021 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>						
Helsingfors	644	595	1 274	1 182	2 480	2 387
Stockholm	393	363	775	724	1 502	1 451
Göteborg	432	407	854	811	1 675	1 632
Köpenhamn	217	180	427	364	832	769
Syd	172	144	339	290	648	600
Öst	407	324	819	640	1 532	1 352
Norr	285	116	568	238	1 095	765
<b>Totalt</b>	<b>2 550</b>	<b>2 131</b>	<b>5 057</b>	<b>4 249</b>	<b>9 764</b>	<b>8 956</b>
<b>Driftsöverskott</b>						
Helsingfors	461	425	874	827	1 701	1 655
Stockholm	302	297	588	576	1 176	1 165
Göteborg	322	321	628	622	1 274	1 268
Köpenhamn	168	136	324	274	638	587
Syd	127	113	246	225	484	462
Öst	302	246	603	468	1 156	1 022
Norr	231	78	454	150	890	586
<b>Totalt</b>	<b>1 912</b>	<b>1 615</b>	<b>3 717</b>	<b>3 142</b>	<b>7 319</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 3 717 Mkr (3 142) och resultat före skatt 11 090 Mkr (6 593) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 5 623 Mkr (3 191), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 24 Mkr (37), övriga intäkter/kostnader -22 Mkr (-69), förvaltnings- och administrationskostnader -514 Mkr (-390), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 1 980 Mkr (1 070), finansnetto -918 Mkr (-715) samt värdeförändringar derivat 1 200 Mkr (327).

Mkr	2022 30 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	49 984	42 941	45 752
Stockholm	34 440	29 251	32 768
Göteborg	36 067	31 605	35 071
Köpenhamn	20 889	16 704	18 034
Syd	12 505	10 819	11 900
Öst	19 727	15 854	19 955
Norr	19 083	7 604	18 200
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>192 696</b>	<b>154 778</b>	<b>181 679</b>
Projekt för egen förvaltning	10 678	5 803	7 459
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>203 374</b>	<b>160 582</b>	<b>189 138</b>
Exploateringsfastigheter	3 152	2 769	2 697
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>206 525</b>	<b>163 351</b>	<b>191 835</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 4 231 Mkr i region Helsingfors, 1 672 Mkr i region Stockholm, 996 Mkr i region Göteborg, 2 855 Mkr i region Köpenhamn, 605 Mkr i region Syd, -227 Mkr i region Öst samt med 884 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 3 219 Mkr och koncer-

nens exploateringsfastigheter har ökat med 455 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 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021/2022 juli-juni	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	3,09	1,98	7,79	4,36	19,97	16,54
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,26	0,73	2,15	1,75	5,25	4,84
Förvaltningsresultat, kr	1,34	1,04	2,58	2,01	5,52	4,95
Driftsöverskott, kr	1,46	1,22	2,84	2,37	5,61	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	77,49	56,75	77,49	56,75	77,49	69,35
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	91,97	69,69	91,97	69,69	91,97	83,96
Börskurs per bokslutsdagen, kr	49,01	89,50	49,01	89,50	49,01	108,63
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>						
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 896	1 881	1 896	1 881	1 896	1 836
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 818	1 777	1 818	1 777	1 818	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	95	96	96
Vakansgrad, %	4	5	4	5	4	4
Överskottsgrad, %	75	76	74	74	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 992	32 438	33 992	32 438	33 992	32 979
Antal förvaltningsfastigheter	1 771	1 458	1 771	1 458	1 771	1 678
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 669	4 771	5 669	4 771	5 669	5 509
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 501	1 161	2 883	2 249	6 178	5 543
<b>Finansiella nyckeltal</b>						
Avkastning eget kapital, %	8,9	7,4	13,5	11,0	29,8	27,3
Avkastning totalt kapital, %	4,3	4,1	6,4	5,3	12,4	11,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	4,3	4,7	4,3	5,0	4,9
Soliditet, %	40,8	37,5	40,8	37,5	40,8	40,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	46,5	44,6	46,5	44,6	46,5	47,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	13,6	13,8	13,5	12,8	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 april-juni	2021 april-juni	2022 jan-juni	2021 jan-juni	2021/2022 juli-juni	2021 jan-dec
Nettoomsättning	129	108	245	211	449	414
Administrationskostnader	-129	-107	-244	-209	-456	-421
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>						
Utdelning från dotterbolag	9 501	3	9 501	3	9 501	3
Övrigt finansnetto	-1 360	604	-1 356	1	-389	968
- varav valutakursdifferenser	-1 486	349	-1 503	-286	-1 955	-739
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	-	-	611	611
Värdeförändringar derivat	450	23	1 050	290	1 205	446
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>8 591</b>	<b>630</b>	<b>9 195</b>	<b>296</b>	<b>10 310</b>	<b>1 410</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>						
Koncernbidrag	-	-	-	-	300	300
<b>Resultat före skatt</b>	<b>8 591</b>	<b>630</b>	<b>9 195</b>	<b>296</b>	<b>10 610</b>	<b>1 710</b>
Inkomstskatt	240	-97	113	-25	78	-59
<b>Periodens/årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>8 831</b>	<b>533</b>	<b>9 308</b>	<b>271</b>	<b>10 688</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 juni	2021 30 juni	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	25	22	25
Finansiella anläggningstillgångar	36 183	26 097	33 985
Fordringar på koncernbolag	88 004	61 861	83 490
Derivat	728	-	-
Kortfristiga fordringar	929	296	288
Likvida medel och finansiella placeringar	2 044	14 004	1 780
<b>Summa tillgångar</b>	<b>127 914</b>	<b>102 282</b>	<b>119 568</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	27 757	17 069	18 449
Räntebärande skulder	52 987	54 121	55 285
- varav Hybridkapital	9 078	8 606	8 693
Skulder till koncernbolag	46 682	29 932	44 736
Derivat	-	477	321
Övriga skulder	488	683	777
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>127 914</b>	<b>102 282</b>	<b>119 568</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 54 842 Mkr (100 151).

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 30% (33) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 25 000 aktieägare (21 400). Under perioden omsattes ca 244,8 miljoner aktier (193,5) vilket motsvarar i genomsnitt ca 1 990 000 aktier per handelsdag (1 573 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 44% (35). Kursen på aktien var den 30 juni 49,0 kr (89,5) och motsvarar en nedgång med 55% sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

Den 25 maj 2022 genomförde Fastighets AB Balder en aktiesplit 6:1. Per den 30 juni 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 juni 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.

## Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 12 maj 2022 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2021 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

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

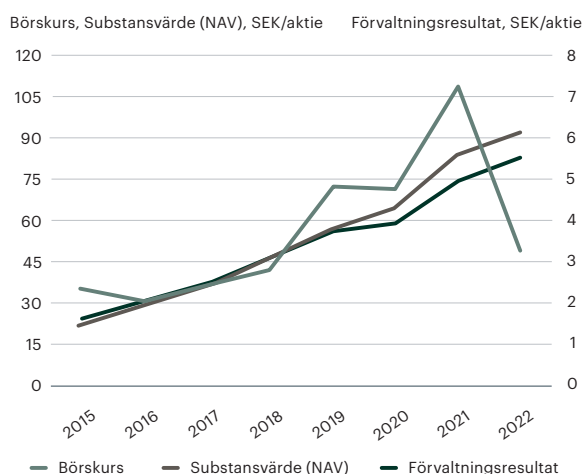
Stämman beslutade om en aktiesplit 6:1 och bemyndigade styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller fler tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

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

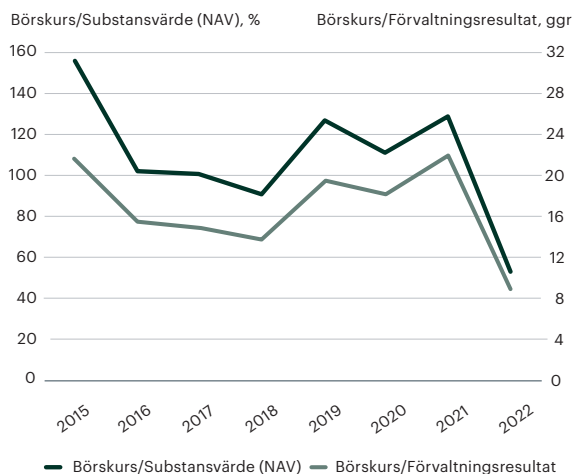
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2022-06-30

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
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	37 776 113	37 776 113	3,4	2,2
Handelsbanken fonder	-	37 561 916	37 561 916	3,4	2,2
AMF Försäkring och Fonder	-	33 347 452	33 347 452	3,0	1,9
Swedbank Robur Fonder	-	31 851 494	31 851 494	2,8	1,8
SEB Investment Management	-	28 203 539	28 203 539	2,5	1,6
Folksam	-	14 645 685	14 645 685	1,3	0,8
CBNY - Norges Bank	-	12 084 642	12 084 642	1,1	0,7
Lannebo fonder	-	10 842 393	10 842 393	1,0	0,6
Övriga	25 272	420 789 534	420 814 806	37,6	24,4
<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.



PROJEKT DRAKEN, GÖTEBORG

## KONTAKT

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92 eller Ekonomichef Eva Sigurgeirsdottir, telefon 031-10 99 13.

## EKONOMISK INFORMATION

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

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-sept 2022 28 oktober 2022  
Bokslutskommuniké 2022 10 februari 2023

**FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) BALDER.SE · INFO@BALDER.SE · ORG.NR: 556525-6905**

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

**UTHYRNING** Tel: 020-151 151

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

### REGION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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