

# FASTIGHETS AB BALDER DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 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 31 mars 2022 ett värde om 199,2 Mdkr (160,3). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 382 Mkr (1 088), vilket motsvarar en ökning per aktie med 27% till 7,41 kr (5,83)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 540,24 kr per aktie (405,27)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 507 Mkr (2 118)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 261 Mkr (2 665) motsvarande 28,21 kr per aktie (14,29)

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## JANUARI-MARS 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 2 507 Mkr (2 118), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 53 Mkr (–58).
- Driftöverskottet uppgick till 1 805 Mkr (1 528), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 39 Mkr (–41).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27% till 1 382 Mkr (1 088), vilket motsvarar en ökning per aktie med 27% till 7,41 kr (5,83).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 344 Mkr (1 398). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 687 Mkr (299).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 875 Mkr (2 896).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 261 Mkr (2 665) vilket motsvarar 28,21 kr per aktie (14,29).
- 5 förvaltningsfastigheter (62) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 829 Mkr (5 504).
- En förvaltningsfastighet (2) samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 226 Mkr (1 148).

	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	2 507	2 118	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	1 382	1 088	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	3 364	1 513	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388
Värdeförändringar derivat, Mkr	687	299	511	–141	–180	–34	144	–114	227
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	5 261	2 665	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916
Förvaltningsfastigheter, Mkr	196 113	157 659	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 075	2 678	2 697	2 803	2 344	1 598	–	–	–
<b>Data per aktie</b>									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	186 500	186 500	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753
Resultat efter skatt, kr	28,21	14,29	99,24	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98
Förvaltningsresultat, kr	7,41	5,83	29,72	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71
Utestående antal aktier, tusental	186 500	186 500	186 500	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397
Eget kapital, kr	449,27	330,69	416,12	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	540,24	405,27	503,76	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35
Börskurs per bokslutsdag, kr	621,40	432,60	651,80	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. 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 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	2019 30 sept
Hysesintäkter	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830
Fastighetskostnader	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060
<b>Driftsöverskott</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>	<b>5 770</b>
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-980	-830	-780	-770	-720	-675	-690	-690	-680	-670	-640
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735	735	760	785	775
<b>Rörelseresultat</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>	<b>5 905</b>
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-630	-630	-610	-605	-625	-630	-670	-670	-670	-675	-655
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></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>	<b>3 920</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870	-825	-870	-875	-855
<b>Resultat efter skatt</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>3 065</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>31,21</b>	<b>30,99</b>	<b>29,11</b>	<b>28,28</b>	<b>25,26</b>	<b>25,06</b>	<b>23,33</b>	<b>22,64</b>	<b>22,22</b>	<b>22,39</b>	<b>21,78</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2022 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,48

DKK: 1,41

NOK: 1,05

GBP: 12,53

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 521 Mkr (1 228), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (-26).

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 27% och uppgick till 1 382 Mkr (1 088), vilket motsvarar en ökning per aktie med 27% till 7,41 kr (5,83). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 428 Mkr (265).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 5 875 Mkr (2 896). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 261 Mkr (2 665), motsvarande 28,21 kr per aktie (14,29). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 3 344 Mkr (1 398), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 20 Mkr (115), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med -1 Mkr (24), värdeförändringar avseende räntederivat med 687 Mkr (299) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 829 Mkr (516).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 18% till 2 507 Mkr (2 118), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 53 Mkr (-58). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning

Kontraktportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 10 565 Mkr (8 920). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 893 kr/kvm (1 867) exklusive projektfastigheter.

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

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 mars till 96% (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 449 Mkr (415).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -702 Mkr (-590) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -14 Mkr (17).

Driftsöverskottet har ökat med 18% till 1 805 Mkr (1 528), vilket innebär en överskottsgrad om 72% (72).

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 -252 Mkr (-185), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -6 Mkr (6).

## Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2021 års årsredovisning, samt 44,1% i Collector AB (publ) som är en börsnoterad nischbank.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under perioden till 1 829 Mkr (516) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 428 Mkr (265).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 1 918 Mkr (361). Periodens skattekostnad uppgick till -518 Mkr (-110).

## Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -428 Mkr (-332), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -8 Mkr (8). I finansnettot ingår avkastning på finansiella placeringar om 8 Mkr (42). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 687 Mkr (299). 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 1,6% (1,5).

## Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 344 Mkr (1 398). Av den orealiserade värdeförändringen avser majoriteten avtalade försäljningar och projekt, resterande värdeförändringar är relaterade till ökat driftnetto.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 20 Mkr (115) och avsåg försäljning av en förvaltningsfastighet samt ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,4% (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.



### 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 -5 Mkr (-5).

Ett projekt har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till -1 Mkr (24) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojektet Frederikssund Rækkehuse ApS i Danmark.

### Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -1 097 Mkr (-419), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -16 Mkr (7). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -77 Mkr (-53). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -60 Mkr (-35).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -1 020 Mkr (-366).

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 16 802 Mkr (12 966).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 006 Mkr (815). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -3 353 Mkr (-10 666). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 4 200 Mkr (10 207).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 368 Mkr (-2 157).

Kursdifferens i likvida medel uppgick till 7 Mkr (69).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 9 618 Mkr (8 083) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 6 365 Mkr (5 303).

### Personal och organisation

Antalet medansvariga per den 31 mars uppgick till 1 091 personer (893), varav 457 kvinnor (372). 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 115 Mkr (103). Periodens resultat efter skatt uppgick till 477 Mkr (-262). Övrigt finansnetto uppgick till 4 Mkr (-603) varav valutakursdifferenser uppgick till -16 Mkr (-635), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 600 Mkr (267).

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

# HÅLLBARHET

Balder har satt klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet. Klimatmålet innebär att Balder ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030 med 2020 som basår, och mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3).

Balder har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.

För att nå målen kommer bolaget bland annat öka takten i energi-effektiviseringsprojekt, kontinuerligt minska mängden köpt energi och vidta flera åtgärder för att öka hållbarheten i fastighetsutvecklingsprojekten. Andra aktiviteter inkluderar att köpa miljömärkt fjärrvärme och att löpande byta ut fordonsflottan till fossilfria fordon.

Balder har också skrivit under Science Based Targets Initiative med syftet att få vetenskapligt baserade mål godkända. Science Based Targets Initiative är ett ramverk för företag för att sätta vetenskapligt baserade klimatmål som går i linje med vad som krävs för att klara målsättningarna i Parisavtalet. Genom att ansluta sig till initiativet har Balder påbörjat arbetet med att få bolagets klimatmål verifierade och godkända.

Balder har också formellt uttryckt sitt stöd för Task-Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) och kommer att fortsätta arbetet med att kartlägga och hantera finansiella risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar.

**2030**  
HALVERADE  
UTSLÄPP

**2045**  
NETTONOLL-  
UTSLÄPP

## EXEMPEL PÅ AKTIVITETER

### Analys enligt taxonomin

Under kvartalet fortsatte analysen av Balders verksamhet och fastigheter utifrån EU:s taxonomi. Detta omfattar exempelvis djupare analys av fastigheternas energianvändning och andra faktorer utifrån regelverket i taxonomin. Resultatet blir en grund för att ta fram åtgärdsplaner för fortsatta förbättringar. Det kan handla om att investera i renoveringar men också om att inventera tekniska system för att hitta möjligheter att optimera och effektivisera energianvändningen.

### Gemensamma aktiviteter med samarbetspartners

Balder samarbetar med Mitt Livs Val, en insamlingsstiftelse som arbetar för ett inkluderande samhälle där ungdomar har förutsättningar att påverka sin framtid. De bedriver studierelaterade och arbetsmarknadsförberedande program för nyanlända ungdomar i Stockholm och Göteborg. Balder stödjer programmet Framåt! med lokaler. Ett antal kollegor är också engagerade som CV-coacher och jobbinspiratörer. En grupp ungdomar var också på studiebesök hos Balder i Vårby där de fick lära sig mer om bolaget och följa med en kollega på jobbskuggning under ett par timmar.



### 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.



### Ramverk för hållbarhetsarbetet

Balders ramverk för hållbarhet utgörs av fem övergripande delar som samlar bolagets väsentliga frågor avseende såväl social, miljömässig som ekonomisk hållbarhet.

Att minska energianvändningen i byggnader är en viktig fråga för Balder. All el som köps in till fastigheterna är förnybar el och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige. Vid flera fastigheter installeras också solceller och laddstationer, och bolaget arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering för att minska energianvändningen.

Balder arbetar också mycket med sociala aktiviteter, framförallt med fokus på trygghet och trivsel i bolagets områden. Många aktiviteter riktar sig till barn och unga och Balders medarbetare som finns på plats i bolagets områden har nära samarbeten med olika organisationer, kommuner och andra fastighetsägare för att tillsammans uppnå bättre resultat.

Ett antal ungdomar som bor i bolagets områden anställs som sommarjobbare varje år. Balder erbjuder också möjlighet till arbetslivserfarenhet och praktik till studenter på fastighetsrelaterade utbildningar och inom ramen för olika lokala initiativ.

### 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 31 mars 1 726 förvaltningsfastigheter (1 427) med en uthyrningsbar yta om 5 568 tkvm (4 761) till ett värde om 196 113 Mkr (157 659). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 10 539 Mkr (8 891).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 075 Mkr (2 678). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 199 188 Mkr (160 337).

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.

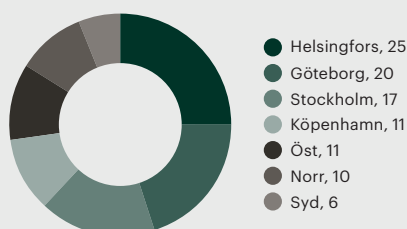
I tabellen nedan redovisas en ny fastighetskategori, Industri/Logistik som huvudsakligen har brutits ut från kategorin Övrigt.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-03-31<sup>1)</sup>

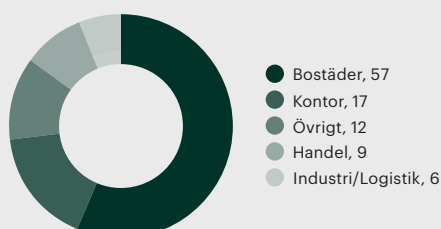
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	682	1 236 451	2 990	2 418	2 816	94	46 738	23
Stockholm	92	768 621	1 573	2 047	1 499	95	33 062	17
Göteborg	191	1 110 470	1 783	1 606	1 702	95	35 657	18
Köpenhamn	21	297 969	816	2 738	814	100	18 342	9
Syd	81	440 549	711	1 614	670	94	12 091	6
Öst	410	943 044	1 501	1 592	1 458	97	21 207	11
Norr	249	771 024	1 164	1 510	1 130	97	18 766	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 539</b>	<b>1 893</b>	<b>10 090</b>	<b>96</b>	<b>185 863</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			26		26		10 250	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 565</b>	<b>1 893</b>	<b>10 116</b>	<b>96</b>	<b>196 113</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 075	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 565</b>	<b>1 893</b>	<b>10 116</b>	<b>96</b>	<b>199 188</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 259	2 900 182	5 829	2 010	5 577	96	102 298	51
Kontor	106	676 837	1 680	2 482	1 544	92	33 438	17
Handel	132	894 269	1 214	1 358	1 191	98	16 946	9
Industri/Logistik	151	539 971	782	1 449	755	96	11 820	6
Övrigt	78	556 868	1 034	1 856	1 024	99	21 362	11
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 539</b>	<b>1 893</b>	<b>10 090</b>	<b>96</b>	<b>185 863</b>	<b>93</b>
Projekt för egen förvaltning			26		26		10 250	5
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 565</b>	<b>1 893</b>	<b>10 116</b>	<b>96</b>	<b>196 113</b>	<b>98</b>
Exploateringsfastigheter							3 075	2
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 726</b>	<b>5 568 127</b>	<b>10 565</b>	<b>1 893</b>	<b>10 116</b>	<b>96</b>	<b>199 188</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 31 mars 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 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 31 mars till 196 113 Mkr (157 659). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 3 344 Mkr (1 398), varav 70% är hänförligt till bostadsfastigheter.

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 2 409 Mkr (6 460) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 829 Mkr (5 504) avser förvärv och 1 580 Mkr (956) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har en förvaltningsfastighet samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 226 Mkr (1 148). Resultatet från försäljningarna uppgick till 20 Mkr (115).

## 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	1 580		956	
Förvärv	829	5	5 504	62
Avyttringar	-205	-1	-1 033	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 344		1 398	
Valutaförändring	1 427		1 656	
Omklassificering	-	44	-	5
<b>Förvaltningsfastigheter 31 mars</b>	<b>196 113</b>	<b>1 726</b>	<b>157 659</b>	<b>1 427</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>2 697</b>		<b>2 803</b>	
Upparbetade projektkostnader	424		144	
Försäljning	-46		-269	
<b>Exploateringsfastigheter 31 mars</b>	<b>3 075</b>		<b>2 678</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>199 188</b>		<b>160 337</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
<b>Totalt</b>	<b>5</b>				<b>29 962</b>

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
<b>Avyttringar</b>					
Ett	1	Nöjet 1	Linköping	Handel	1 380
<b>Totalt</b>	<b>1</b>				<b>1 380</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 11,9 Mdkr (7,3), varav 7,6 Mdkr (3,4) är nedlagt och 4,3 Mdkr (3,9) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 4 900 lägenheter (2 900) och avser i huvudsak ca 1 370 lägenheter i Helsingfors, ca 1 350 lägenheter i Köpenhamn och ca 700 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 (2,3), varav 1,9 Mdkr (1,0) är nedlagt och 2,2 Mdkr (1,3) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 1 000 lägenheter (660) och avser i huvudsak ca 580 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I första kvartalet redovisas försäljningsresultat från ett (2) exploateringsprojekt. Kvartalets försäljningsresultat omfattar exploateringsprojektet Frederikssund. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -51 Mkr (-274) och resultatet från försäljningen uppgick till 4 Mkr (29), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr (-5) 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	Öst	Mörtlösa Porsche	Handel	4 200	-	89	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 847	184	500	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2A	Bostad	4 505	112	201	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 806	100	110	Q2 2022
Finland	Öst	Oulun Sokurin Hyve	Bostad	2 111	68	70	Q2 2022
Finland	Öst	Turun Henning	Bostad	3 556	118	155	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 400	79	145	Q2 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	132	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Kärna skola	Kommersiellt	2 295	-	69	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 087	109	324	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Fyrkanten HTC A10	Bostad	8 874	107	335	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Järvenpään Herttua	Bostad	1 572	43	68	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	89	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Brooklyn	Bostad	1 771	74	82	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Soho	Bostad	1 770	74	82	Q4 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Saaga	Bostad	1 485	34	61	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 781	129	171	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Antiikva	Bostad	2 271	69	97	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	120	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	95	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Mallastohtori	Bostad	1 854	58	72	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	574	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	9 697	124	367	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 922	175	251	2022-2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	789	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	193	Q1 2023
Finland	Öst	Oulun Toppilansalmi Legenda	Bostad	1 838	55	58	Q1 2023
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	135	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	-	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 098	89	146	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	939	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	240	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	282	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	290	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	243	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolnin aukio 4	Bostad	5 100	137	249	Q2 2023
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	5 844	186	260	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	111	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	178	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	91	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 361	91	92	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Kv Dörren	Bostad	5 212	104	161	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	2 155	41	69	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 273	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	31	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	190	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	116	Q4 2023
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 980	205	425	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	-	113	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Stranby Høje	Bostad	19 549	289	862	Q3 2024
<b>Summa</b>				<b>301 652</b>	<b>4 894</b>	<b>11 858</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	314	Q2 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 440	87	236	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	118	Q4 2022
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	94	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	415	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	390	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	512	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	164	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	512	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	657	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 334	65	287	Q2 2024
Norge	Norr	Drammen Sølfast Park	Bostad	6 000	100	442	Q2 2024
<b>Summa</b>				<b>72 485</b>	<b>1 012</b>	<b>4 141</b>	
<b>Totalt Under Byggnation</b>				<b>374 137</b>	<b>5 906</b>	<b>16 000</b>	

## PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q2 2022-Q2 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	10 845	187	417	2022
Sverige	Göteborg	Långströmögatan	Bostad	21 016	399	1 011	2022
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	216	2022
Sverige	Göteborg	Sege Park	Bostad	4 993	104	153	2022
Sverige	Göteborg	Kv Haren	Bostad	3 091	60	92	2022
Sverige	Stockholm	Barkarby City E1	Bostad	10 971	242	486	2022
Finland	Helsingfors	Nauhatehtaanraitti 19	Bostad	1 922	44	74	2022
Finland	Helsingfors	Pataljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	199	2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 360	116	134	2022
Finland	Helsingfors	Kaskilaaksonatie	Bostad	2 637	63	118	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 122	140	341	2022
Finland	Helsingfors	Niittykummuntie 2C	Bostad	2 579	67	156	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkula 10	Bostad	4 443	121	247	2022
Finland	Helsingfors	Saturnuksenrinne	Bostad	2 561	56	105	2022
Finland	Helsingfors	Maapadontie 3	Bostad	3 851	86	187	2022
Finland	Öst	Nihtisillankuja	Bostad	5 474	139	279	2022
Finland	Öst	Sorakatu	Bostad	2 790	77	127	2022
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 177	88	86	2022
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse D Hundige Øst	Bostad	3 024	48	128	2022
Sverige	Stockholm	Viksäng	Bostad	11 123	164	436	2023
Finland	Helsingfors	Koirasaarentie 47	Bostad	3 901	78	222	2023
Finland	Helsingfors	Koirasaarentie 45	Bostad	3 901	78	222	2023
Finland	Helsingfors	Myllymatkantie 5	Bostad	6 514	145	356	2023
Finland	Helsingfors	Mellunpuisto I	Bostad	3 307	70	154	2023
Finland	Helsingfors	Johan Bockin kuja I	Bostad	1 745	40	77	2023
Finland	Helsingfors	Laajakorvenkuja	Bostad	3 000	65	134	2023
Finland	Helsingfors	Linjaloistonkatu	Bostad	2 975	60	133	2023
Finland	Helsingfors	Anna Sahlsténin katu 7	Bostad	2 388	45	116	2023
Finland	Helsingfors	Punos	Bostad	10 323	274	687	2023
<b>Summa</b>				<b>152 096</b>	<b>3 298</b>	<b>7 092</b>	

## EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q2 2022-Q2 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Finland	Helsingfors	Käskynhaltija	Bostad	3 176	60	159	2022
Norge	Norr	Ski Linåskollen	Bostad	16 600	169	924	2022
Sverige	Göteborg	Västra Eklanda	Bostad	11 000	133	601	2023
Sverige	Göteborg	Bohusgatan et 1	Bostad	6 153	93	321	2023
Sverige	Göteborg	Bohusgatan et 2	Bostad	7 133	134	360	2023
Sverige	Göteborg	Bohusgatan et 3	Bostad	5 570	99	292	2023
Finland	Helsingfors	Myllymatkantie 3	Bostad	3 120	57	145	2023
Finland	Helsingfors	Johan Bockin kuja II	Bostad	1 450	28	64	2023
Finland	Helsingfors	Rautahepo	Bostad	2 500	50	132	2023
<b>Summa</b>				<b>56 702</b>	<b>823</b>	<b>3 000</b>	

**Totalt Bedömd Byggstart Q2 2022-Q2 2023**

**208 798**

**4 121**

**10 092**

## KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2023 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA <sup>1)</sup> , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	742 301	6 686
Sverige	Stockholm	523 843	5 075
Finland	Helsingfors	185 700	3 353
Finland	Öst	24 000	450
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Norge	Norr	30 000	300
<b>Summa</b>		<b>1 545 868</b>	<b>16 089</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 3,8 % (4,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,5 år (9,9).

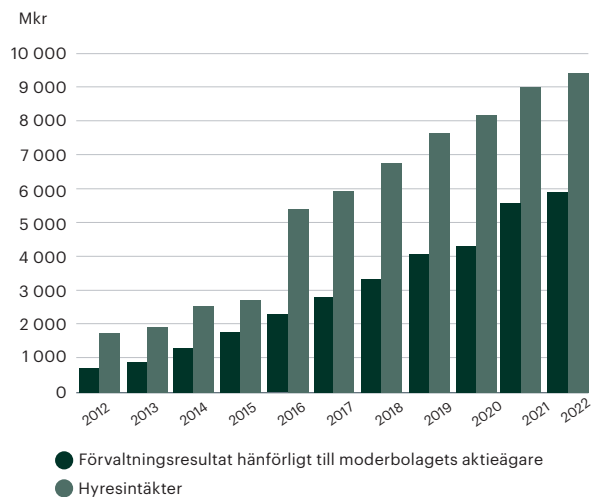
Balders enskilt största kund står för 3,4 % (3,9) av de totala hyresintäkterna.

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-03-31

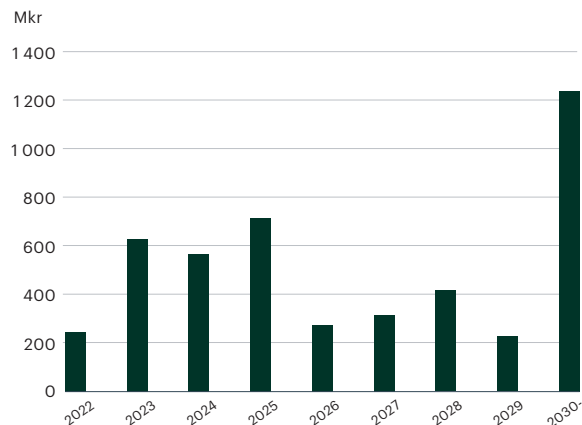
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2022	1 129	24	239	2
2023	1 339	29	625	6
2024	770	17	562	6
2025	633	14	708	7
2026–	755	16	2 445	24
<b>Summa</b>	<b>4 626</b>	<b>100</b>	<b>4 579</b>	<b>45</b>
Bostad <sup>1)</sup>	45 108		5 421	54
P-plats <sup>1)</sup>	8 108		33	0
Garage <sup>1)</sup>	6 123		83	1
<b>Summa</b>	<b>63 965</b>		<b>10 116</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 31 mars var ca 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

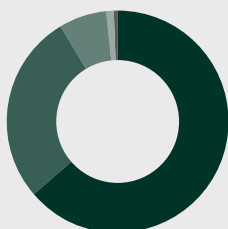
FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	113 726	91 770	108 734
Hybridkapital, Mkr	8 788	8 702	8 693
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	15 983	13 386	12 622
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,9	5,9	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,9	3,9	3,6
Belåningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 65), %	46,3	47,6	47,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> > 1,8), ggr	4,7	4,9	4,9
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande <sup>1)</sup> < 45), %	14,2	15,5	14,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,2	14,7	12,9
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
<b>Beräkning av nettoskuld</b>			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	113 726	91 770	108 734
Övrig skuld <sup>2)</sup>	-	957	-
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 394	4 351	4 346
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-5 952	-4 890	-4 130
<b>Nettoskuld</b>	<b>112 168</b>	<b>92 187</b>	<b>108 950</b>

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

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

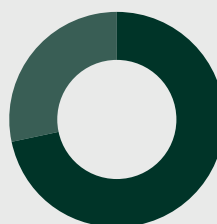
FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %		lägst	40,0
Belåningsgrad, %		högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr		lägst	2,0

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Ikke sikkerställda obligationer, 64
- Säkerställda banklån, 28
- Ikke sikkerställda banklån, 7
- Certifikat, 1
- Säkerställda obligationer, 0

## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Ikke sikkerställda lån, 87 992
- Säkerställda lån, 34 522



**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-03-31**

År	Mkr	Andel, %
2022	4 284	3
2023	21 378	17
2024	12 427	10
2025	12 668	10
2026	13 567	11
2027	13 327	11
2028	8 832	7
2029	7 250	6
2030	8 060	7
2031	6 327	5
2032-	14 394	12
<b>Summa</b>	<b>122 514</b>	<b>100</b>

**FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2022-03-31**

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2022	35 273	1,1	29
2023	10 704	2,3	9
2024	4 253	1,5	3
2025	8 991	2,1	7
2026	14 455	2,3	12
2027	12 461	1,3	10
2028	8 307	1,6	7
2029	9 508	1,3	8
2030	7 719	1,5	6
2031	7 686	2,0	6
2032-	3 158	1,9	3
<b>Summa</b>	<b>122 514</b>	<b>1,6</b>	<b>100</b>

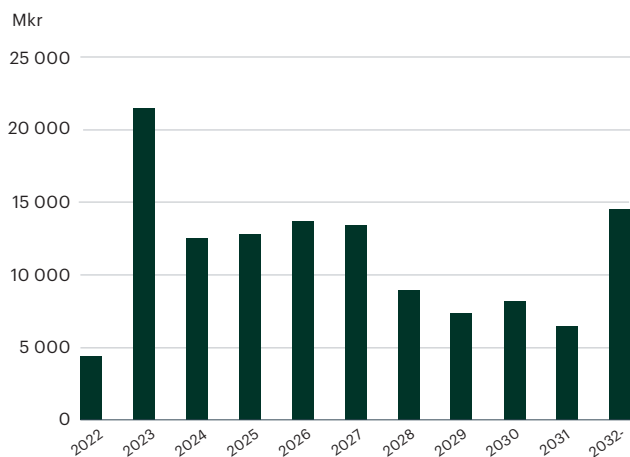
**KREDITBINDNING**



**RÄNTEBINDNING**



**FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-03-31**



**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 297 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 59,5% (50), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA 36,9% (32,7), Brinova Fastigheter AB 18,9% (21,7) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 20,6% (-).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-03-31<sup>1)</sup>

	Antal förvaltningsfastigheter <sup>2)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	119	212 234	353	1 663	339	96	7 375	14
Göteborg	90	186 771	226	1 212	218	96	3 422	6
Öresund	154	142 224	220	1 544	212	97	3 675	7
Öst	55	90 870	123	1 351	121	98	2 078	4
Oslo	60	336 075	920	2 737	892	97	23 398	43
Övrigt Norge	39	197 470	405	2 050	398	98	8 372	15
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>517</b>	<b>1 165 645</b>	<b>2 246</b>	<b>1 927</b>	<b>2 178</b>	<b>97</b>	<b>48 320</b>	<b>89</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		5 709	11
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>517</b>	<b>1 165 645</b>	<b>2 246</b>	<b>1 927</b>	<b>2 178</b>	<b>97</b>	<b>54 030</b>	<b>100</b>

## Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	119	157 259	292	1 860	287	98	6 416	12
Kontor	128	623 139	1 463	2 347	1 417	97	34 236	63
Handel	83	157 266	198	1 257	189	96	2 820	5
Övrigt	187	227 981	293	1 287	284	97	4 848	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>517</b>	<b>1 165 645</b>	<b>2 246</b>	<b>1 927</b>	<b>2 178</b>	<b>97</b>	<b>48 320</b>	<b>89</b>
Projekt för egen förvaltning			0		0		5 709	11
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>517</b>	<b>1 165 645</b>	<b>2 246</b>	<b>1 927</b>	<b>2 178</b>	<b>97</b>	<b>54 030</b>	<b>100</b>

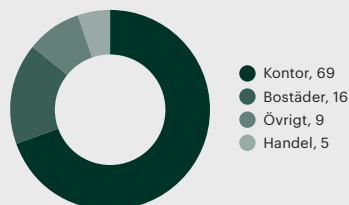
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

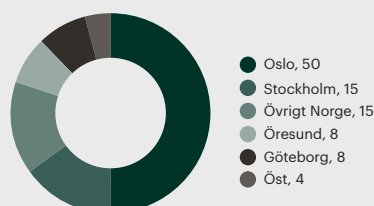
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	54 030	37 871	44 409
Övriga tillgångar	1 964	1 140	1 526
Likvida medel	456	512	458
<b>Summa tillgångar</b>	<b>56 449</b>	<b>39 522</b>	<b>46 393</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	24 867	18 051	21 506
Uppskjuten skatteskuld	4 955	3 437	4 184
Räntebärande skulder	25 383	16 097	19 315
Övriga skulder	1 244	1 938	1 388
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>56 449</b>	<b>39 522</b>	<b>46 393</b>

## REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



## REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har Balders dotterbolag SATO Oyj 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.

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

## Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 21 Mkr (19) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i 2021 års årsredovisning, på sidorna 42-45. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

## Redovisningsprinciper

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

Göteborg den 12 maj 2022

Erik Selin  
Verkställande direktör

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021/2022 april-mars	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2 507	2 118	9 345	8 956
Fastighetskostnader	-702	-590	-2 324	-2 212
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 805</b>	<b>1 528</b>	<b>7 021</b>	<b>6 744</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-252	-185	-884	-817
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	1 829	516	4 834	3 521
- varav förvaltningsresultat	428	265	1 491	1 327
- varav värdeförändringar	1 918	361	4 667	3 110
- varav skatt	-518	-110	-1 323	-916
Övriga intäkter/kostnader	-33	-46	567	553
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	611	611
Finansnetto	-428	-332	-1 162	-1 067
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-18	-17	-71	-69
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>2 922</b>	<b>1 479</b>	<b>10 376</b>	<b>8 934</b>
<b>- varav Förvaltningsresultat</b>	<b>1 521</b>	<b>1 228</b>	<b>6 422</b>	<b>6 129</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	20	115	26	121
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 344	1 398	14 936	12 990
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	50	298	1 419	1 667
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-51	-274	-1 219	-1 442
Värdeförändringar derivat	687	299	899	511
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>4 050</b>	<b>1 836</b>	<b>16 061</b>	<b>13 847</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>6 972</b>	<b>3 315</b>	<b>26 438</b>	<b>22 781</b>
Inkomstskatt	-1 097	-419	-3 874	-3 196
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>5 875</b>	<b>2 896</b>	<b>22 563</b>	<b>19 584</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	5 261	2 665	21 104	18 508
Innehav utan bestämmande inflytande	615	232	1 459	1 076
	<b>5 875</b>	<b>2 896</b>	<b>22 563</b>	<b>19 584</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	291	458	210	377
Kassaflödessäkringar efter skatt	93	72	203	183
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	715	496	821	602
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>6 974</b>	<b>3 923</b>	<b>23 797</b>	<b>20 746</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	6 206	3 464	22 140	19 399
Innehav utan bestämmande inflytande	768	459	1 657	1 348
	<b>6 974</b>	<b>3 923</b>	<b>23 797</b>	<b>20 746</b>
Förvaltningsresultat	1 521	1 228	6 422	6 129
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-139	-140	-585	-586
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 382</b>	<b>1 088</b>	<b>5 837</b>	<b>5 543</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	7,41	5,83	31,30	29,72
Resultat efter skatt per aktie, kr	28,21	14,29	113,16	99,24

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	196 113	157 659	189 138
Exploateringsfastigheter	3 075	2 678	2 697
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 612	1 533	1 600
Övriga materiella anläggningstillgångar	194	170	186
Andelar i intressebolag/joint ventures	31 742	22 464	28 824
Fordringar	3 667	4 259	3 359
Likvida medel och finansiella placeringar	5 952	4 890	4 130
<b>Summa tillgångar</b>	<b>242 355</b>	<b>193 654</b>	<b>229 933</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	95 464	71 680	88 567
Uppskjuten skatteskuld	16 802	12 966	15 642
Räntebärande skulder	122 514	100 472	117 426
–varav Hybridkapital <sup>2)</sup>	8 788	8 702	8 693
Derivat	163	944	703
Leasingskuld	1 619	1 539	1 606
Övriga skulder	5 792	6 052	5 989
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>242 355</b>	<b>193 654</b>	<b>229 933</b>
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	11 676	10 007	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.	4 394	4 351	4 346

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>88 567</b>	<b>67 885</b>	<b>67 885</b>
Periodens/årets totalresultat	6 974	3 923	20 746
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	50	–	–25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–129	–128	–129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	1	–	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	–	85
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>95 464</b>	<b>71 680</b>	<b>88 567</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021 jan-dec
Driftsöverskott	1 805	1 528	6 744
Övriga intäkter/kostnader	-33	-46	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-252	-185	-817
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-5	-20
Återläggning av avskrivningar	13	11	45
Betalt finansnetto	-433	-372	-1 652
Betald skatt	-89	-114	-342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 006</b>	<b>815</b>	<b>3 899</b>
Förändring rörelsefordringar	-164	-359	48
Förändring rörelseskulder	-321	-2 153	-2 422
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>521</b>	<b>-1 697</b>	<b>1 526</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-829	-5 386	-17 610
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-21	-21	-70
Förvärv av finansiella placeringar	-71	-26	-630
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-825	-5 580	-8 883
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 004	-1 100	-7 420
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	50	-	-25
Försäljning av förvaltningsfastigheter	226	1 149	1 551
Försäljning av exploateringsfastigheter	50	298	1 667
Försäljning av finansiella placeringar	61	-	860
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	-	-	100
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	10	1	583
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 353</b>	<b>-10 666</b>	<b>-29 879</b>
Amortering av leasingskuld	2	-8	-1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	1	-	6
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-129
Upptagna lån	13 355	13 202	33 085
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-9 159	-2 986	-7 843
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 200</b>	<b>10 207</b>	<b>25 117</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>1 368</b>	<b>-2 157</b>	<b>-3 235</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	1 299	4 468	4 468
Kursdifferens i likvida medel	7	69	67
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>2 674</b>	<b>2 380</b>	<b>1 299</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>			
Likvida medel	2 674	2 380	1 299
Outnyttjade checkkrediter	413	413	413
Outnyttjade kreditfaciliteter	9 618	8 083	8 079
Finansiella placeringar	3 277	2 510	2 831
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>15 983</b>	<b>13 386</b>	<b>12 622</b>

## SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021/2022 april-mars	2021 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Helsingfors	630	587	2 431	2 387
Stockholm	382	360	1 473	1 451
Göteborg	422	404	1 650	1 632
Köpenhamn	210	183	795	769
Syd	167	146	621	600
Öst	412	315	1 449	1 352
Norr	283	122	926	765
<b>Totalt</b>	<b>2 507</b>	<b>2 118</b>	<b>9 345</b>	<b>8 956</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	413	403	1 665	1 655
Stockholm	286	279	1 171	1 165
Göteborg	307	301	1 273	1 268
Köpenhamn	157	138	606	587
Syd	119	112	470	462
Öst	301	223	1 100	1 022
Norr	223	72	737	586
<b>Totalt</b>	<b>1 805</b>	<b>1 528</b>	<b>7 021</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 1 805 Mkr (1 528) och resultat före skatt 6 972 Mkr (3 315) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 3 364 Mkr (1 513), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter -1 Mkr (24), övriga intäkter/kostnader -33 Mkr (-46), förvaltnings- och administrationskostnader -252 Mkr (-185), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 1 829 Mkr (516), finansnetto -428 Mkr (-332) samt värdeförändringar derivat 687 Mkr (299).

Mkr	2022 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	46 738	42 117	45 752
Stockholm	33 062	29 043	32 768
Göteborg	35 657	31 143	35 071
Köpenhamn	18 342	16 715	18 034
Syd	12 091	10 752	11 900
Öst	21 207	15 741	19 955
Norr	18 766	7 424	18 200
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>185 863</b>	<b>152 934</b>	<b>181 679</b>
Projekt för egen förvaltning	10 250	4 724	7 459
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>196 113</b>	<b>157 659</b>	<b>189 138</b>
Exploateringsfastigheter	3 075	2 678	2 697
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>199 188</b>	<b>160 337</b>	<b>191 835</b>

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 986 Mkr i region Helsingfors, 294 Mkr i region Stockholm, 586 Mkr i region Göteborg, 308 Mkr i region Köpenhamn, 191 Mkr i region Syd, 1 252 Mkr i region Öst samt med 567 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 2 791 Mkr och koncernens

exploateringsfastigheter har ökat med 378 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 jan-mars	2021 jan-mars	2021/2022 april-mars	2021 jan-dec
<b>Aktierelaterade</b>				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	186 500	186 500	186 500	186 500
Resultat efter skatt, kr	28,21	14,29	113,16	99,24
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	5,35	6,13	28,28	29,06
Förvaltningsresultat, kr	7,41	5,83	31,30	29,72
Driftsöverskott, kr	8,27	6,92	32,21	30,87
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	186 500	186 500	186 500	186 500
Eget kapital, kr	449,27	330,69	449,27	416,12
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	540,24	405,27	540,24	503,76
Börskurs per bokslutsdagen, kr	621,40	432,60	621,40	651,80
<b>Fastighetsrelaterade</b>				
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 893	1 867	1 893	1 836
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 812	1 780	1 812	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	95	96	96
Vakansgrad, %	4	5	4	4
Överskottsgrad, %	72	72	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 380	32 120	33 380	32 979
Antal förvaltningsfastigheter	1 726	1 427	1 726	1 678
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 568	4 761	5 568	5 509
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 382	1 088	5 837	5 543
<b>Finansiella</b>				
Avkastning eget kapital, %	10,2	9,6	29,0	27,3
Avkastning totalt kapital, %	5,0	4,3	12,7	11,6
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,9	4,9	4,9
Soliditet, %	41,2	39,3	41,2	40,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,4	1,2	1,3
Belåningsgrad, %	46,3	47,6	46,3	47,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	14,2	14,7	13,1	12,9



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 jan-mars	2021 jan-mars	2021/2022 april-mars	2021 jan-dec
Nettoomsättning	115	103	427	414
Administrationskostnader	-115	-102	-434	-421
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Utdelning från dotterbolag	-	-	3	3
Övrigt finansnetto	4	-603	1 574	968
- varav valutakursdifferenser	-16	-635	-120	-739
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	-	611	611
Värdeförändringar derivat	600	267	779	446
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>604</b>	<b>-335</b>	<b>2 349</b>	<b>1 410</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	-	-	300	300
<b>Resultat före skatt</b>	<b>604</b>	<b>-335</b>	<b>2 649</b>	<b>1 710</b>
Inkomstskatt	-127	72	-259	-59
<b>Periodens/årets resultat<sup>1)</sup></b>	<b>477</b>	<b>-262</b>	<b>2 390</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 31 mars	2021 31 mars	2021 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	25	22	25
Finansiella anläggningstillgångar	34 535	26 155	33 985
Fordringar på koncernbolag	85 861	60 486	83 490
Derivat	279	-	-
Kortfristiga fordringar	341	196	288
Likvida medel och finansiella placeringar	2 520	2 962	1 780
<b>Summa tillgångar</b>	<b>123 561</b>	<b>89 820</b>	<b>119 568</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	18 926	16 536	18 449
Räntebärande skulder	48 806	52 172	55 285
- varav Hybridkapital	8 788	8 702	8 693
Skulder till koncernbolag	55 389	19 178	44 736
Derivat	-	500	321
Övriga skulder	440	1 435	777
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>123 561</b>	<b>89 820</b>	<b>119 568</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 115 891 Mkr (80 680).

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 32% (33) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 23 200 aktieägare (21 200). Under perioden omsattes ca 16,1 miljoner aktier (16,9) vilket motsvarar i genomsnitt ca 255 000 aktier per handelsdag (286 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 34% (36). Kursen på aktien var den 31 mars 621,40 kr (432,60) och motsvarar en nedgång med 5% sedan årsskiftet.

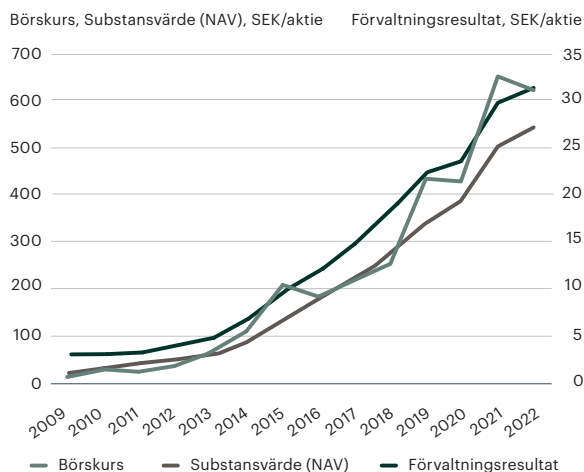
## Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 186 500 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

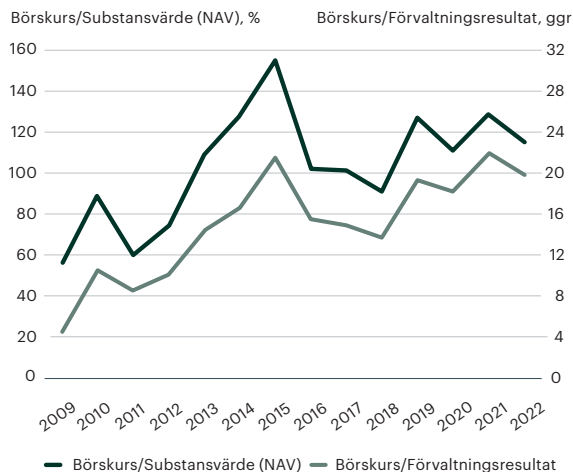
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2022-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	8,8	14,8
Swedbank Robur fonder	-	7 045 749	7 045 749	3,8	2,5
SEB Investment Management	-	5 950 621	5 950 621	3,2	2,1
Handelsbanken fonder	-	5 570 163	5 570 163	3,0	1,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	5 183 884	5 183 884	2,8	1,8
AMF Försäkring och Fonder	-	4 015 742	4 015 742	2,2	1,4
Folksam	-	2 296 005	2 296 005	1,2	0,8
CBNY - Norges Bank	-	2 210 688	2 210 688	1,2	0,8
Livförsäkringsbolaget Skandia	-	1 724 083	1 724 083	0,9	0,6
Övriga	4 212	70 520 193	70 524 405	37,8	24,5
<b>Totalt</b>	<b>11 229 432</b>	<b>175 270 568</b>	<b>186 500 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



# DEFINITIONER

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

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.

## 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.

### Genomsnittlig ränta, %

Finansnettot i perioden omräknat till årsvärde i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

### Hybridkapital

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

### Nettoskuld, Mkr

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av finansnetto exklusive tomträttsavgäld 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.

## 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 0706-07 47 90 eller Finanschef Marcus Hansson, telefon 0768-36 98 48.

## EKONOMISK INFORMATION

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

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport jan-sept 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	10 februari 2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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