

Fastighets AB Balder

Delårsrapport

januari-juni 2020

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 993 Mkr (1 911), vilket motsvarar en ökning per aktie med 4 % till 11,07 kr (10,61)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 354,98 kr per aktie (297,32)
- Hyresintäkterna uppgick till 4 049 Mkr (3 663)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 874 Mkr (2 621) motsvarande 10,41 kr per aktie (14,56)

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 2020 ett värde om 149,3 Mdkr (129,2). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

April-juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 2 026 Mkr (1 866), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 13 Mkr (34).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 573 Mkr (1 406), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 10 Mkr (25).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 2 % till 1 028 Mkr (1 009), vilket motsvarar 5,71 kr per aktie (5,61).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 327 Mkr (895). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är oförändrat jämfört med första kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –50 Mkr (–187).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 968 Mkr (1 576).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 811 Mkr (1 433) vilket motsvarar 4,51 kr per aktie (7,96).
- 3 förvaltningsfastigheter (24) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 879 Mkr (2 303).
- Två exploateringsfastigheter har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 59 Mkr (–).

Januari-juni 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 4 049 Mkr (3 663), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 27 Mkr (68).
- Driftsöverskottet uppgick till 3 062 Mkr (2 694), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 19 Mkr (48).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 1 993 Mkr (1 911), vilket motsvarar 11,07 kr per aktie (10,61).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 587 Mkr (1 603). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –221 Mkr (–287).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 195 Mkr (2 966).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 874 Mkr (2 621) vilket motsvarar 10,41 kr per aktie (14,56).
- 16 förvaltningsfastigheter (36) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 2 586 Mkr (4 428).
- Under perioden har försäljning av ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 311 Mkr (290).

	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec	2013 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	4 049	3 663	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 993	1 911	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	587	1 603	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854
Värdeförändringar derivat, Mkr	–221	–287	–180	–34	144	–114	227	–624	433
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	1 874	2 621	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738
Förvaltningsfastigheter, Mkr	146 181	126 770	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 125	2 408	2 344	1 598	–	–	–	–	–

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537
Resultat efter skatt, kr	10,41	14,56	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11
Förvaltningsresultat, kr	11,07	10,61	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57
Utestående antal aktier, tusental	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537
Eget kapital, kr	281,86	236,99	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10	52,14
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	354,98	297,32	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33	60,50
Börskurs per bokslutsdag, kr	355,10	311,00	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD har ordet

Kära aktieägare,

Första halvåret 2020

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 11,07 kr per aktie (10,61). Resultatet pressades av lägre intäkter för hotellfastigheterna, lägre resultat från Collector samt hyresrabatter p.g.a. covid-19. Mindre värdeförändringar avseende våra förvaltningsfastigheter gjorde att resultatet efter skatt minskade till 10,41 kr per aktie (14,56).

Investeringar och finansiering

Investeringstakten avtog för oss under halvåret och särskilt under Q2. Minskningen beror dels på en allmänt låg aktivitet på transaktionsmarknaden men också på att vi frivilligt haft en något mer avvaktande inställning till nya investeringar. Tillgången till finansiering har varit fortsatt god och då särskilt från bankerna som genom hela denna oroliga period gett full support både monetärt och på det personliga planet, detta även under de allra värsta dagarna.

Intressebolag

Resultatet från vår fina grupp av intressebolag minskade jämfört med motsvarande period beroende på lägre resultat för Collector samt mindre värdeförändringar. Över tid tror jag dock på en bra utveckling och gruppen tillför oss även mycket kunskap och glädje.

En jobbig och svår period

Under en del av Q2 har två av mina närmaste medarbetare och riktiga trotjänare varit frihetsberövade. Händelsen påverkar inte Balder utifrån ett krasst ekonomiskt perspektiv men det har för mig personligen och för många andra kollegor varit otroligt jobbigt. Jag tycker själv att detta varit mycket värre än tex. finanskris och andra svåra saker som jag har upplevt. Självklart är det dock värst för de direkt påverkade med familjer.

Stödet jag fick från omvärlden, vänner, bekanta, affärspartners etc. var dock helt överväldigande och något som jag alltid kommer komma ihåg med största tacksamhet.

Balder 15

I och med denna delårsrapport har Balder funnits i nuvarande form i 15 år. Substansvärdet respektive tecknings-/aktiekursutvecklingen har varit följande per 30 juni respektive år:

År	Substansvärde	Aktiekurs (2005 avser teckningskurs)
2005	6,59	7,075
2006	11,08	13,33
2007	16,46	17,50
2008	23,44	11,15
2009	22,39	9,00
2010	26,57	16,47
2011	36,04	31,70
2012	44,85	31,30
2013	54,41	48,50
2014	70,82	90,50
2015	106,16	127,90
2016	169,39	212,90
2017	215,59	204,00
2018	246,51	233,80
2019	297,32	311,00
2020	354,98	355,10

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

Ett annorlunda jubileum

Mitt under pandemin och denna mycket speciella tid har vi också passerat Balders 15-årsdag. Det är med stor glädje och entusiasm jag ser tillbaka på de gångna 15 åren och på allt som vi har gjort tillsammans i Balderfamiljen. Vi är idag över 750 medarbetare och finns på många orter i flera länder. Jag ser med stor nyfikenhet fram emot Balders fortsatta resa och trots svåra tider just nu så försöker vi se över nästa krön och fortsätta utveckla verksamheten. Framtiden är alltid osäker men ljus och fylld av möjligheter.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framgent densamma och jag är optimistisk när det gäller möjligheten över tid att kunna fortsätta hitta investeringar med rimligt bra avkastning.

Erik Selin
Verkställande direktör

Balders position och agerande gällande covid-19

Våren 2020 har präglats av den pågående pandemin. Balder har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som uppkommer.

Den dagliga verksamheten har anpassats efter rådande omständigheter och medarbetarna bidrar på många olika sätt med andra arbetsuppgifter än normalt. Medarbetare som har möjlighet har också fått förutsättningar för att arbeta hemifrån. Bolaget följer de råd och riktlinjer som ges av Folkhälsomyndigheten och regeringen. Ledningen har dagliga avstämningar och medarbetarna får kontinuerligt information om läget.

Anpassad hyressättning

Ungefär 60 % av fastighetsbeståndet består av bostäder. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 8 % av hotell, en bransch som är hårt drabbad.

Balder har löpande dialog med hyresgästerna och strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin. Ett antal förfrågningar om hyresreduceringar i det kommersiella beståndet har kommit in och dessa fall hanteras för att komma fram till bästa möjliga lösning och stötta hyresgästerna. I flera fall har överenskommelser nåtts om övergång till månadsbetalningar och uppskov av hyresinbetalningar.

Pågående projekt

Balder fortsätter utvecklingen av fastighetsbeståndet genom nyproduktion och de projekt där byggnation pågår löper på enligt plan.

Stöd till hyresgäster och samhället

Balder genomför också ett antal aktiviteter för att på olika sätt stötta såväl hyresgäster som samhället i stort. På flera orter har bolaget under våren upplåtit lokaler till studieplatser för gymnasieungdomar. På vissa av orterna bjöd bolaget dessutom på lunch till ungdomarna.

Vid Östra sjukhuset i Göteborg, där många av Västra Götalandsregionens covid-19-patienter vårdas upplåter Balder 90 parkeringsplatser, där vårdpersonal kan parkera gratis. Balder deltog också under maj i ett initiativ där flera storföretag turades om att betala för lunch till vårdanställda.

Tillsammans med Lidl delade Balder också ut matkassar till hyresgäster över 70 år i ett av bolagets bostadsområden. Under maj månad arrangerades också gruppträning på gårdarna i flera bostadsområden, där hyresgäster kunde delta på gården eller från sina balkonger. Under sommaren anordnas också en mängd aktiviteter för barn och unga på flera orter.

För att stötta kommersiella hyresgäster fortsätter Balder att samla in erbjudanden från dessa och hjälper till att marknadsföra verksamheterna. Bostadshyresgästerna har fått information om var de kan vända sig för att få hjälp, eller själva engagera sig för att hjälpa till.

Aktuell intjäningsförmåga

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

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

Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni	2019 31 mars	2018 31 dec	2018 30 sep	2018 30 juni	2018 31 mars	2017 31 dec
Hyresintäkter	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665	6 430	6 240
Fastighetskostnader	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815	-1 760	-1 720
Driftsöverskott	6 120	6 010	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850	4 670	4 520
Förvaltnings- och administrationskostnader	-690	-680	-670	-640	-640	-620	-595	-590	-590	-565	-550
Förvaltningsresultat från intressebolag	735	760	785	775	750	775	735	660	650	650	640
Rörelseresultat	6 165	6 090	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910	4 755	4 610
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120	-1 120	-1 060
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-670	-670	-675	-655	-620	-580	-565	-555	-555	-550	-525
Förvaltningsresultat ¹⁾	4 075	4 000	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235	3 085	3 025
Skatt ²⁾	-825	-870	-875	-855	-775	-765	-750	-730	-700	-665	-650
Resultat efter skatt	3 250	3 130	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535	2 420	2 375
Förvaltningsresultat per aktie, kr	22,64	22,22	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97	17,14	16,81

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga har en genomsnittskurs använts vid omräkning av utländska dotterbolags resultatposter.

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 2 347 Mkr (2 159), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 13 Mkr (28). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % och uppgick till 1 993 Mkr (1 911), vilket motsvarar 11,07 kr per aktie (10,61). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 287 Mkr (401).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 195 Mkr (2 966). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 874 Mkr (2 621), motsvarande 10,41 kr per aktie (14,56). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 587 Mkr (1 603), värdeförändringar avseende exploateringsfastigheter med 59 Mkr (–), värdeförändringar avseende räntederivat med –221 Mkr (–287) samt resultat från andelar i intressebolag om 257 Mkr (462).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 11 % till 4 049 Mkr (3 663), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 27 Mkr (68). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 30 juni uppgick till 8 626 Mkr (7 721). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 929 kr/kvm (1 838) exklusive projektfastigheter.

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

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 30 juni till 96 % (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 386 Mkr (286).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –987 Mkr (–969) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –7 Mkr (–20).

Driftsöverskottet har ökat med 14 % till 3 062 Mkr (2 694), vilket innebär en överskottsgrad om 76 % (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.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 575 Mkr (1 589). Realiserade värdeförändringar uppgick till 12 Mkr (14). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,5 % (4,8), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet. Periodens värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

För andra gången redovisas ett resultat från Balders satsning på exploateringsprojekt. Två projekt har resultatavräknats under det andra kvartalet.

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

Periodens försäljningsresultat uppgick totalt till 59 Mkr (–), motsvarande 14 % i rörelsemarginal, och omfattar försäljning av exploateringsfastigheten Trilitens (Biskopsgården 7:5, 7:7, 7:8) bostadsrättslägenheter i Göteborg samt den första Bovie-ran (seniorboende) i Danmark. Triliten är ett förtätningsprojekt som gav en rörelsemarginal på 22 % och Bovie-ran Danmark gav en rörelsemarginal om 6 %.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –357 Mkr (–324), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –3 Mkr (–7).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2019 års årsredovisning, samt 44,1 % i Collector AB (publ) som är börsnoterat. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 23,2 %.

Under perioden har Balder tecknat sin andel av nyemissionen i Collector AB om 453 Mkr, därutöver så har 50 % av aktierna i Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB förvärvats.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under perioden till 257 Mkr (462) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 287 Mkr (401).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 45 Mkr (173). Periodens skattekostnad uppgick till –75 Mkr (–112).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –613 Mkr (–606), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –3 Mkr (–14).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –221 Mkr (–287). Periodens negativa värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har minskat under perioden. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,6 % (1,6) och för perioden 1,6 % (1,7).

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –546 Mkr (–570), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –4 Mkr (–9). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –196 Mkr (–116), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Bal-

der Danmark. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –138 Mkr (–83).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –350 Mkr (–454).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skat-tefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den tempo-rära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemäs-siga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 11 645 Mkr (9 389).

Andra kvartalet 2020

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2020 ökade med 9 % och uppgick till 1 211 Mkr (1 113). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2020 ökade med 2 % och uppgick till 1 028 Mkr (1 009) vilket motsvarar 5,71 kr per aktie (5,61). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 161 Mkr (206). Hyresintäkterna upp-gick till 2 026 Mkr (1 866) och fastighetskostnaderna till –453 Mkr (–460), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 12 % till 1 573 Mkr (1 406), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 10 Mkr (25). Överskottsgraden uppgick till 78 % (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 968 Mkr (1 576). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 811 Mkr (1 433) motsvarande 4,51 kr per aktie (7,96). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avse-ende fastigheter med 327 Mkr (895), värdeförändringar avse-ende exploateringsfastigheter med 59 Mkr (–), värdeföränd-ringar avseende räntederivat med –50 Mkr (–187) samt resultat från andelar i intressebolag om 158 Mkr (284). Koncernens totala skatt uppgick till –576 Mkr (–323). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –112 Mkr (–59), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –464 Mkr (–264). Den uppskjutna skattekostnaden har påver-kats av positiva valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvarta-let. I koncernen används dessa för säkring av nettoinveste-ringar i utlandet och omföres till "Övrigt totalresultat".

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 831 Mkr (1 367). Investerings-verksamheten har belastat kassaflödet med –5 763 Mkr (–7 837).

Periodens förvärv av förvaltningsfastigheter –2 586 Mkr (–4 064), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –2 955 Mkr (–3 690), investeringar i materiella anläggningstill-gångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner

med innehav utan bestämmande inflytande –1 042 Mkr (–563), utdelning till innehav utan bestämmande inflytande 0 Mkr (–135) samt amortering av leasingskuld –15 Mkr (–) summerar till –6 599 Mkr (–8 452).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 1 195 Mkr (1 486), genom försäljningar av för-valtningsfastigheter 311 Mkr (290), exploateringsfastigheter 428 Mkr (–), finansiella placeringar 62 Mkr (31), utdelning från intressebolag 19 Mkr (144), försäljning av aktier i intressebo-lag 0 Mkr (15), aktieägartillskott från innehav utan bestäm-mande inflytande 16 Mkr (–) samt en nettouplåning om 6 770 Mkr (6 613), vilket summerar till 8 801 Mkr (8 580).

Totalt uppgår periodens kassaflöde till 2 202 Mkr (128). Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 692 Mkr (8 723) uppgick kon-cernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 5 439 Mkr (1 974).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 30 juni uppgick till 799 personer (732), varav 346 kvinnor (303). Balder är organiserat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funk-tioner 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 191 Mkr (169).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 909 Mkr (364). Utdelning från dotterbolag ingick med 975 Mkr (800), övrigt finansnetto uppgick till 138 Mkr (–245) varav valuta-kursdifferenser uppgick till –6 Mkr (–466), värdeföränd-ringar avseende räntederivat uppgick till –221 Mkr (–287).

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

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 30 juni 1 338 förvaltningsfastigheter (1 275) med en uthyrningsbar yta om 4 451 tkvm (4 181) till ett värde om 146 181 Mkr (126 770). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 587 Mkr (7 684).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 3 125 Mkr (2 408). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 149 306 Mkr (129 179).

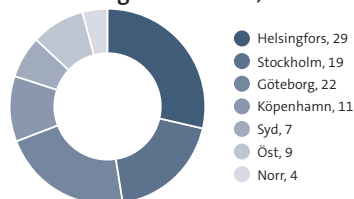
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2020-06-30 ¹⁾

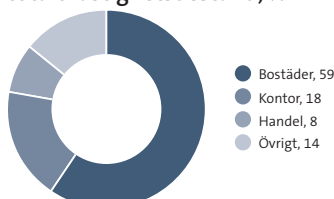
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	588	1 139 617	2 849	2 500	2 738	96	41 667	28
Stockholm	83	694 847	1 367	1 967	1 305	95	26 810	18
Göteborg	184	1 062 183	1 664	1 567	1 580	95	30 222	20
Köpenhamn	18	247 648	668	2 696	638	96	14 181	9
Syd	80	404 432	626	1 548	584	93	10 214	7
Öst	300	698 116	1 130	1 618	1 077	95	13 877	9
Norr	85	204 162	283	1 388	279	98	4 914	3
Totalt exklusive projekt	1 338	4 451 005	8 587	1 929	8 200	96	141 885	95
Projekt för egen förvaltning			40		40		4 297	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 338	4 451 005	8 626	1 929	8 240	96	146 181	98
Exploateringsfastigheter							3 125	2
Totalt fastighetsbestånd	1 338	4 451 005	8 626	1 929	8 240	96	149 306	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 047	2 618 185	5 245	2 003	5 030	96	81 268	54
Kontor	100	613 803	1 482	2 415	1 375	93	27 612	18
Handel	112	654 987	842	1 286	801	95	12 204	8
Övrigt	79	564 030	1 017	1 803	994	98	20 800	14
Totalt exklusive projekt	1 338	4 451 005	8 587	1 929	8 200	96	141 885	95
Projekt för egen förvaltning			40		40		4 297	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 338	4 451 005	8 626	1 929	8 240	96	146 181	98
Exploateringsfastigheter							3 125	2
Totalt fastighetsbestånd	1 338	4 451 005	8 626	1 929	8 240	96	149 306	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- 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 och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

Per den 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5 % (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions 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 146 181 Mkr (126 770). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 575 Mkr (1 589) och är hänförligt till förbättrat driftöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 4 390 Mkr (7 308) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 2 586 Mkr (4 428) avser förvärv och 1 804 Mkr (2 880) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 311 Mkr (290). Resultatet från försäljningarna uppgick till 12 Mkr (14).

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 30 juni projektfastigheter för egen förvaltning uppgående till 4,3 Mdkr (6,1). Projekt med pågående byggnation ingår med 3,7 Mdkr (5,6) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 0,6 Mdkr (0,5). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 6,4 Mdkr (8,1), vilket innebär att 2,7 Mdkr (2,5) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt. Projekten omfattar ca 1 900 lägenheter och avser i huvudsak ca 800 lägenheter i Köpenhamn och ca 700 lägenheter i Helsingfors. Investeringarna avser ägarlägenheter som hyrs ut.

Exploateringsfastigheter

Balder har per den 30 juni exploateringsprojekt uppgående till 3,1 Mdkr (2,4). Projekt med pågående byggnation ingår med 1,4 Mdkr (1,4) och projekt där byggnation ej har påbörjats uppgår till 1,7 Mdkr (1,0). Byggnationerna som pågår har en beräknad total investering om 2,3 Mdkr (2,3), vilket innebär att 0,9 Mdkr (0,9) återstår att investera. Merparten av de pågående byggnationerna avser bostadsrättsprojekt och omfattar i huvudsak ca 500 bostadsrättslägenheter i Sverige.

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.

Som ett resultat av Balders satsning på exploateringsprojekt redovisas i andra kvartalet två försäljningsresultat avseende projektverksamheten. Förtätningsprojektet Trilitens (Biskopsgården 7:5, 7:7, 7:8) bostadsrättslägenheter i Göteborg har resultatavräknats. Även den första Bovieran (seniorboende) i Frederikssund i Danmark har resultatavräknats under det andra kvartalet. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till –370 Mkr och resultatet från försäljningen uppgick till 59 Mkr, inkluderat de marknadsförings- och försäljningsomkostnader som kostnadsförlöpande, dessa uppgick under perioden till –7 Mkr.

Förändring redovisat värde fastigheter

	2020		2019	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	141 392	1 298	116 542	1 185
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 804		2 880	
Förvärv	2 586	16	4 428	36
Avyttringar	-299	-	-276	-
Värdetförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	575		1 589	
Valutaförändring	123		1 607	
Omklassificering	-	24	-	54
Förvaltningsfastigheter 30 juni	146 181	1 338	126 770	1 275
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 344		1 598	
Upparbetade projektkostnader	1 151		810	
Försäljning	-370		-	
Exploateringsfastigheter 30 juni	3 125		2 408	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	149 306		129 179	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2020

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Inom Vallgraven 4:5	Göteborg	Kontor	3 585
Ett	1	Palmen 3	Linköping	Hotell	11 086
Ett	1	92-52-18-6 (Tikkurilantie 123)	Vanda, Finland	Handel	13 102
Ett	1	285-46-167-3 (Ristikalliontie 41)	Kotka, Finland	Handel	3 100
Ett	1	286-3-3039-5 (Taitajantie 4)	Kouvola, Finland	Handel	3 800
Ett	1	405-56-1-14 (Myllymäenkatu 6)	Lappeenranta, Finland	Handel	4 400
Ett	1	106-18-1731-20 (Veikkarinkatu 7)	Hyvinkää, Finland	Handel	2 645
Ett	1	109-11-33-2 (Tampereentie 169)	Hämeenlinna, Finland	Handel	5 840
Ett	1	167-8-837-1 (Voimatie 16)	Joensuu, Finland	Handel	8 282
Ett	1	297-24-20-2 (Leväsentie 33)	Kuopio, Finland	Handel	7 770
Ett	1	398-23-111-4 (Ajokatu 261)	Lahti, Finland	Handel	7 947
Ett	1	837-122-506-12 (Hataanpään Valtatie 42)	Tampere, Finland	Handel	12 412
Ett	1	837-122-506-3 (Puistokuja 32)	Tampere, Finland	Handel	5 865
Två	1	Inom Vallgraven 8:14	Göteborg	Kontor	2 924
Två	1	Inom Vallgraven 20:8	Göteborg	Kontor	1 107
Två	1	Gnr: 81, bnr 92, snr. 1-54 (Dønskiveien 6)	Bærum, Norge	Övrigt	2 614
Totalt	16				96 479

Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 23-25 i Balders årsredovisning 2019. I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag samt Balders ägarandel om 49 % (49) av Sinoma Fastighets AB samt 56 % (56) av Serena Properties AB där Balder har ett gemensamt bestämmande inflytande, för bolagets webbsida, se: serenaproperties.se.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (33) av Tornet Bostadsproduktion AB, 23,2 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB och 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB. För mer information om dessa intressebolag, se respektive bolags webbsida: collector.se, tornet.se, brinova.se, sjaelsoe-management.dk, shhbostad.se och rosen gardfastigheter.se.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2020-06-30 ^{1,2)}

	Antal förvaltningsfastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	81	209 186	313	1 496	294	94	5 514	45
Göteborg	40	154 228	176	1 143	163	92	2 243	18
Öresund	22	65 005	101	1 552	89	88	1 571	13
Öst	26	100 091	135	1 345	130	96	1 900	15
Totalt exklusive projekt	169	528 510	725	1 371	675	93	11 227	91
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 142	9
Totalt fastighetsbestånd	169	528 510	725	1 371	676	93	12 369	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	41	73 555	143	1 945	140	98	2 994	24
Kontor	29	99 933	147	1 475	132	90	2 250	18
Handel	60	240 517	291	1 209	276	95	3 853	31
Övrigt	39	114 504	143	1 251	127	89	2 130	17
Totalt exklusive projekt	169	528 510	725	1 371	675	93	11 227	91
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 142	9
Totalt fastighetsbestånd	169	528 510	725	1 371	676	93	12 369	100

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

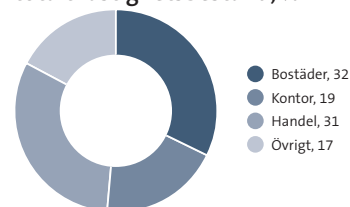
2) Avser Balders ägarandel i Tenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB samt Serena Properties AB.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

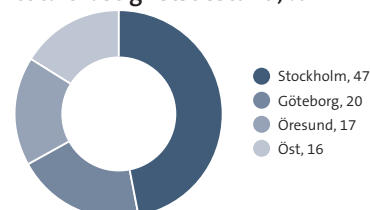
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	12 369	10 932	12 004
Övriga tillgångar	291	72	243
Likvida medel	161	245	204
Summa tillgångar	12 821	11 249	12 450
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	6 004	5 063	5 635
Uppskjuten skatteskuld	701	558	657
Räntebärande skulder	5 620	5 333	5 671
Övriga skulder	496	295	488
Summa eget kapital och skulder	12 821	11 249	12 450

Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



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 6,8 år (7,5). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,5 % (4,7) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 11,6 år (12,7).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 3,6 % (3,8) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2020-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2020	717	21	162	2
2021	1 047	30	405	5
2022	638	19	417	5
2023	493	14	341	4
2024–	550	16	1 908	23
Summa	3 445	100	3 232	39
Bostad ¹⁾	40 535		4 919	60
P-plats ¹⁾	5 312		20	0
Garage ¹⁾	5 199		69	1
Summa	54 491		8 240	100

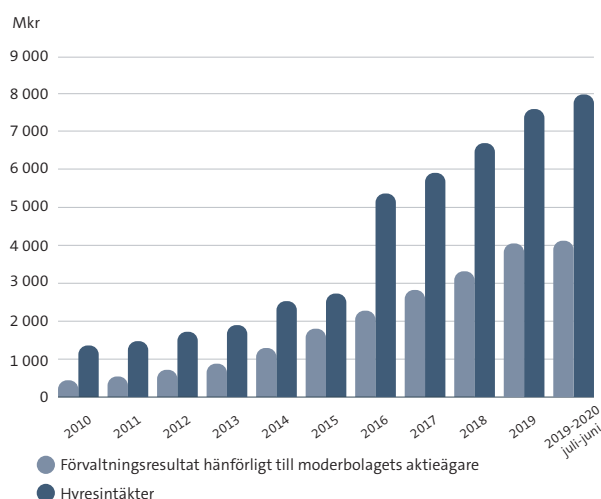
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

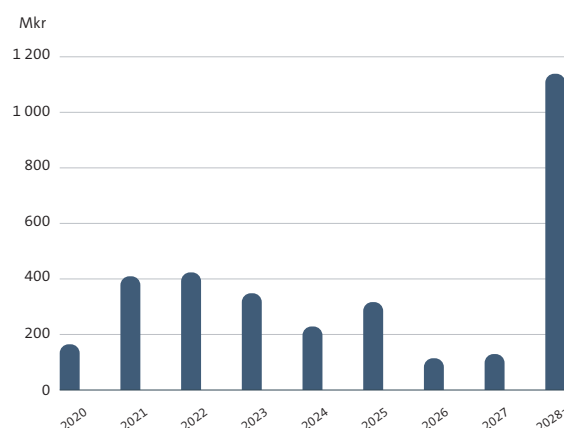
per 2020-06-30

- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Norska staten
- Scandic Hotels
- Stockholms Stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Winn Hotel Group

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Förfallostruktur kommersiella avtal



Finansiering

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Ryssland, 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 flera 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 löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Finansiella nyckeltal	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	84 084	71 308	77 590
Hybridkapital, Mkr	3 668	3 695	3 652
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	14 131	10 697	11 925
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,5	5,8
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,0	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	48,3	50,5	48,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,0	4,8	5,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	15,4	19,1	16,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,5	12,9	13,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av Nettoskuld			
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	84 084	71 308	77 590
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 834	1 848	1 826
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-5 089	-1 624	-2 902
Nettoskuld	80 829	71 532	76 514

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

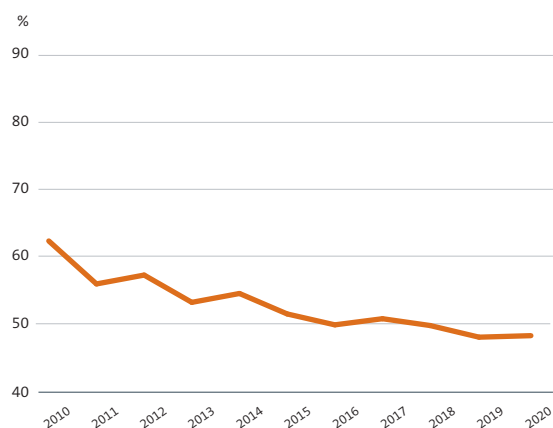
Finansieringskällor, %



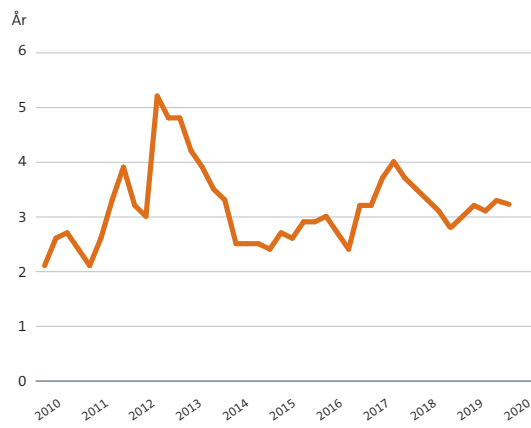
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



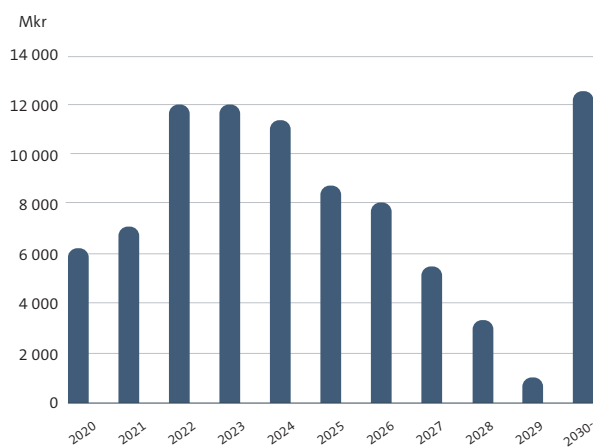
Förfallostruktur krediter 2020-06-30

År	Mkr	Andel, %
2020	6 231	7
2021	7 069	8
2022	12 013	14
2023	12 009	14
2024	11 393	13
2025	8 737	10
2026	8 052	9
2027	5 461	6
2028	3 290	4
2029	963	1
2030-	12 533	14
Summa	87 752	100

Förfallostruktur räntor 2020-06-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2020	31 332	0,9	36
2021	5 653	2,2	6
2022	6 305	1,4	7
2023	9 860	2,4	11
2024	4 306	1,6	5
2025	7 520	2,2	9
2026	7 591	2,3	9
2027	6 397	1,1	7
2028	3 144	1,3	4
2029	2 913	1,6	3
2030-	2 731	2,4	3
Summa	87 752	1,6	100

Förfallostruktur krediter 2020-06-30



Övriga upplysningar

Händelser efter periodens utgång

Fastighets AB Balders ekonomidirektör Magnus Björndahl, som i augusti 2020 blir 63 år, har tillsammans med Balders VD Erik Selin kommit överens om att under sommaren 2020 avsluta sin anställning.

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 40 Mkr (37) 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 45-48. 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 2019.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare bedöms ej ha 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 16 juli 2020

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Sten Dunér
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019/2020 juli-juni	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2 026	1 866	4 049	3 663	7 995	7 609
Fastighetskostnader	-453	-460	-987	-969	-1 984	-1 966
Driftöverskott	1 573	1 406	3 062	2 694	6 011	5 643
Förvaltnings- och administrationskostnader	-178	-168	-357	-324	-697	-664
Andel i resultat från intressebolag	158	284	257	462	671	876
– varav förvaltningsresultat	161	206	287	401	673	787
– varav värdeförändringar	43	141	45	173	169	297
– varav skatt	-46	-63	-75	-112	-171	-209
Övriga intäkter/kostnader	-23	-3	-32	-5	-19	7
Finansnetto	-322	-328	-613	-606	-1 176	-1 170
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-16	-16	-33	-31	-64	-63
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 208	1 192	2 317	2 220	4 790	4 693
– varav Förvaltningsresultat	1 211	1 113	2 347	2 159	4 792	4 604
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	9	23	12	14	12	14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	318	872	575	1 589	8 548	9 562
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	428	–	428	–	815	387
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-370	–	-370	–	-661	-292
Värdeförändringar derivat	-50	-187	-221	-287	-115	-180
Värdeförändringar totalt	336	707	424	1 316	8 600	9 492
Resultat före skatt	1 544	1 899	2 741	3 536	13 390	14 185
Inkomstskatt	-576	-323	-546	-570	-2 635	-2 659
Periodens/årets resultat	968	1 576	2 195	2 966	10 755	11 526
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	811	1 433	1 874	2 621	8 212	8 958
Innehav utan bestämmande inflytande	156	142	321	345	2 544	2 568
	968	1 576	2 195	2 966	10 755	11 526
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-563	47	-78	146	-216	8
Kassaflödessäkringar efter skatt	-14	-54	-33	-117	29	-55
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-20	3	-11	8	-16	3
Periodens/årets totalresultat	370	1 571	2 074	3 003	10 553	11 482
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	794	1 357	1 729	2 511	8 083	8 865
Innehav utan bestämmande inflytande	-423	214	344	492	2 470	2 617
	370	1 571	2 074	3 003	10 553	11 482
Förvaltningsresultat	1 211	1 113	2 347	2 159	4 792	4 604
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-183	-104	-354	-249	-687	-581
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 028	1 009	1 993	1 911	4 105	4 023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,71	5,61	11,07	10,61	22,81	22,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	4,51	7,96	10,41	14,56	45,62	49,77

Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier förekommer.

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	146 181	126 770	141 392
Exploateringsfastigheter	3 125	2 408	2 344
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 514	1 538	1 541
Övriga materiella anläggningstillgångar	163	154	166
Andelar i intressebolag	8 080	6 431	7 018
Fordringar	3 329	2 699	2 566
Likvida medel och finansiella placeringar	5 089	1 624	2 902
Summa tillgångar	167 481	141 625	157 928
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	60 811	50 276	58 725
Uppskjuten skatteskuld	11 645	9 389	11 285
Räntebärande skulder	87 752	75 003	81 242
–varav Hybridkapital ²⁾	3 668	3 695	3 652
Derivat	1 516	1 472	1 210
Leasingskuld	1 510	1 538	1 543
Övriga skulder	4 247	3 947	3 923
Summa eget kapital och skulder	167 481	141 625	157 928
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 076	7 619	9 714
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	1 834	1 848	1 826

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Ingående eget kapital	58 725	47 408	47 408
Periodens/årets totalresultat	2 074	3 003	11 482
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–3	–3	–35
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–135	–137
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	3	8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	16	–	–
Utgående eget kapital	60 811	50 276	58 725

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 573	1 406	3 062	2 694	5 643
Övriga intäkter/kostnader	-23	-3	-32	-5	7
Förvaltnings- och administrationskostnader	-178	-168	-357	-324	-664
Återläggning av avskrivningar	10	12	20	21	42
Betalt finansnetto	-355	-488	-640	-825	-1 419
Betald skatt	-105	-92	-222	-193	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	922	667	1 831	1 367	3 288
Förändring rörelsefordringar	-113	43	-710	-255	-262
Förändring rörelseskulder	38	256	74	374	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	847	966	1 195	1 486	3 209
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-879	-1 939	-2 586	-4 064	-7 972
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-1	-27	-18	-51	-85
Förvärv av finansiella placeringar	-11	-	-45	-50	-594
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag	-160	-271	-977	-459	-601
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 436	-2 210	-2 955	-3 690	-8 133
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-1	-	-3	-3	-35
Försäljning av förvaltningsfastigheter	206	208	311	290	1 050
Försäljning av exploateringsfastigheter	428	-	428	-	387
Försäljning av finansiella placeringar	-	2	62	31	60
Försäljning av aktier i intressebolag	-	15	-	15	15
Utbetald utdelning från intressebolag	19	144	19	144	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 835	-4 078	-5 763	-7 837	-15 867
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-135	-	-135	-137
Amortering av leasingskuld	-13	-	-15	-	-26
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	16	-	-
Upptagna lån	5 009	8 915	11 183	13 576	25 169
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 432	-6 056	-4 413	-6 963	-11 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 564	2 724	6 770	6 479	13 479
Periodens/årets kassaflöde	1 576	-388	2 202	128	821
Likvida medel vid periodens/årets början	2 004	1 073	1 379	558	558
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 581	686	3 581	686	1 379
Likvida medel	3 581	686	3 581	686	1 379
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 692	8 723	8 692	8 723	8 673
Finansiella placeringar	1 508	938	1 508	938	1 523
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	14 131	10 697	14 131	10 697	11 925

Segmentsinformation

Mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019/2020 juli-juni	2019 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	642	608	1 272	1 197	2 508	2 433
Stockholm	324	304	654	600	1 288	1 234
Göteborg	387	343	760	666	1 520	1 426
Köpenhamn	160	135	329	272	622	566
Syd	139	147	284	282	591	589
Öst	308	258	616	512	1 187	1 083
Norr	66	71	134	133	278	277
Totalt	2 026	1 866	4 049	3 663	7 995	7 609
Driftsöverskott						
Helsingfors	491	443	932	845	1 834	1 747
Stockholm	267	248	526	476	1 023	973
Göteborg	313	272	590	510	1 179	1 099
Köpenhamn	115	105	253	214	476	436
Syd	110	118	218	225	465	471
Öst	228	168	447	333	832	717
Norr	49	52	95	92	203	199
Totalt	1 573	1 406	3 062	2 694	6 011	5 643

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 3 062 Mkr (2 694) och resultat före skatt 2 741 Mkr (3 536) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 587 Mkr (1 603), värdeförändringar exploateringsfastigheter 59 Mkr (–), övriga intäkter/kostnader –32 Mkr (–5), förvaltnings- och administrationskostnader –357 Mkr (–324), andel i resultat från intressebolag 257 Mkr (462), finansnetto –613 Mkr (–606) samt värdeförändringar derivat –221 Mkr (–287).

Mkr	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	41 667	31 827	38 132
Stockholm	26 810	24 344	26 331
Göteborg	30 222	25 308	28 966
Köpenhamn	14 181	11 468	13 582
Syd	10 214	9 709	10 196
Öst	13 877	13 388	14 072
Norr	4 914	4 579	4 792
Totalt exklusive projekt	141 885	120 624	136 071
Projekt för egen förvaltning	4 297	6 146	5 320
Totalt förvaltningsfastigheter	146 181	126 770	141 392
Exploateringsfastigheter	3 125	2 408	2 344
Totalt fastighetsbestånd	149 306	129 179	143 736

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 535 Mkr i region Helsingfors, 479 Mkr i region Stockholm, 1 256 Mkr i region Göteborg, 599 Mkr i region Köpenhamn, 18 Mkr i region Syd, –195 Mkr i region Öst samt med 121 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –1 023 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 781 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

	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019/2020 juli-juni	2019 jan-dec
Aktierelaterade						
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Resultat efter skatt, kr	4,51	7,96	10,41	14,56	45,62	49,77
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	3,17	4,67	8,80	8,88	18,66	18,75
Förvaltningsresultat, kr	5,71	5,61	11,07	10,61	22,81	22,35
Driftsöverskott, kr	7,15	6,40	13,95	12,24	27,44	25,74
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000	180 000
Eget kapital, kr	281,86	236,99	281,86	236,99	281,86	272,28
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	354,98	297,32	354,98	297,32	354,98	341,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	355,10	311,00	355,10	311,00	355,10	433,20
Fastighetsrelaterade						
Hyresvärde helår, kr/kvm	1 929	1 838	1 929	1 838	1 929	1 921
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 842	1 770	1 842	1 770	1 842	1 850
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	78	75	76	74	75	74
Redovisat värde, kr/kvm	31 877	28 854	31 877	28 854	31 877	31 613
Antal förvaltningsfastigheter	1 338	1 275	1 338	1 275	1 338	1 298
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 451	4 181	4 451	4 181	4 451	4 304
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 028	1 009	1 993	1 911	4 105	4 023
Finansiella						
Avkastning eget kapital, %	4,7	9,3	6,8	10,2	17,6	20,1
Avkastning totalt kapital, %	3,8	4,6	3,8	5,0	9,4	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,6	5,0	4,8	5,3	5,2
Soliditet, %	37,4	36,8	37,4	36,8	37,4	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5	1,4	1,5	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	48,3	50,5	48,3	50,5	48,3	48,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,1	12,4	13,5	12,9	13,3	13,0

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Mkr	2020 april-juni	2019 april-juni	2020 jan-juni	2019 jan-juni	2019/2020 juli-juni	2019 jan-dec
Nettoomsättning	93	82	191	169	383	361
Administrationskostnader	-92	-91	-191	-178	-376	-363
Rörelseresultat	1	-9	-0	-10	7	-2
Resultat från finansiella poster						
Utdelning från dotterbolag	975	800	975	800	975	800
Övrigt finansnetto	1 341	-115	138	-245	577	194
– varav valutakursdifferenser	1 283	-213	-6	-466	209	-251
Värdeförändringar derivat	-50	-187	-221	-287	-115	-180
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	2 267	489	891	259	1 445	812
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	–	–	–	–	229	229
Resultat före skatt	2 267	489	891	259	1 674	1 042
Inkomstskatt	-266	57	17	105	-104	-16
Periodens/årets resultat ¹⁾	2 001	546	909	364	1 570	1 025

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2020 30 juni	2019 30 juni	2019 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	24	22	23
Finansiella anläggningstillgångar	13 866	11 728	13 347
Fordringar på koncernbolag	55 949	45 058	52 646
Kortfristiga fordringar	293	205	206
Likvida medel och finansiella placeringar	2 806	1 176	1 995
Summa tillgångar	72 938	58 190	68 217
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13 161	11 592	12 253
Räntebärande skulder	48 506	38 417	43 862
–varav Hybridkapital	3 668	3 695	3 652
Skulder till koncernbolag	9 988	7 100	10 966
Derivat	847	733	626
Övriga skulder	435	349	511
Summa eget kapital och skulder	72 938	58 190	68 217

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 63 918 Mkr (55 980).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 36,4 % (36,4) av kapitalet och 49,9 % (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 28 % (26) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång ca 24 000 aktieägare (14 000). Under perioden omsattes ca 78,0 miljoner aktier (34,7) vilket motsvarar i genomsnitt ca 635 000 aktier per handelsdag (302 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 87 % (39). Kursen på aktien var den 30 juni 355,10 kr (311,00) och motsvarar en nedgång med 18 % sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni uppgick aktiekapitalet i Balder till 180 000 000 kr fördelat på 180 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr, varav 11 229 432 av serie A och 168 770 568 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 juni uppgick till 180 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 11 maj 2020 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2019 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.

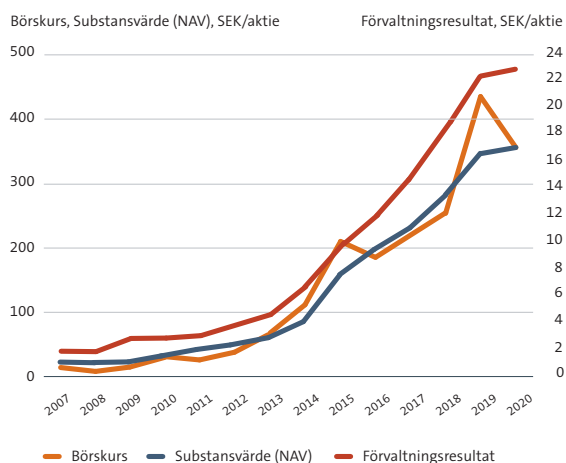
Stämman beslutade att bemyndiga styrelsen att under tiden till nästa årsstämma, vid ett eller fler tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 20 000 000 aktier.

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.

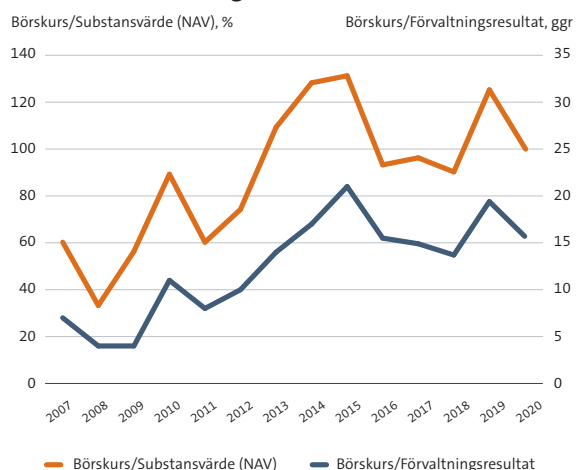
Ägarförteckning per 2020-06-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	36,4	49,9
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	9,1	15,2
Swedbank Robur fonder	–	8 120 537	8 120 537	4,5	2,9
SEB Investment Management	–	6 675 348	6 675 348	3,7	2,4
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 054 238	6 054 238	3,4	2,2
Handelsbanken fonder	–	4 824 249	4 824 249	2,7	1,7
AMF Försäkring och Fonder	–	3 654 500	3 654 500	2,0	1,3
Vanguard	–	3 468 557	3 468 557	1,9	1,2
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	2 043 966	2 043 966	1,1	0,7
CBNY - Norges Bank	–	1 974 828	1 974 828	1,1	0,7
Övriga	4 212	61 200 905	61 205 117	34,0	21,8
Totalt	11 229 432	168 770 568	180 000 000	100	100

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 delårsboks slut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsboks slut 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 delårsboks slut 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.

Genomsnittligt ränta, %

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

Nettoskuld, Mkr

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

Hybridkapital

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

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 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 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

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, % ¹⁾

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

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter uppförda med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/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 ¹⁾

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.

Informationen i denna rapport är sådan som Fastighets AB Balder (publ) är skyldig att offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknad och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen har offentliggjorts klockan 08.00 den 16 juli 2020.

Kontakt

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller tillförordnad CFO Jesper Mårtensson, telefon 0709-66 65 55.

Ekonomisk information

På Balders hemsida, balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

Kalendarium

Delårsrapport jan-sept 2020	5 november 2020
Bokslutskommuniké 2020	11 februari 2021

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 · Fax: 031-10 95 99
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 Rönnebergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90