

# FASTIGHETS AB BALDER

## DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2024



**GÖTEBORG  
PARK 49**  
BALDERS HUVUDKONTOR  
KOMMERSIELLT

**FASTIGHETS AB BALDER** är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av bostäder och lokaler. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2024 ett värde om 216,9 Mdkr (218,0). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 402 Mkr (1 549), vilket motsvarar en minskning per aktie med 10% till 1,21 kr (1,34).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 84,46 kr per aktie (91,65).
- Hyresintäkterna uppgick till 3 129 Mkr (2 895).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -595 Mkr (-51) motsvarande -0,51 kr per aktie (-0,04).



Vice VD Sharam Rahi intervjuas av Karin Klingenstierna under Stora Kontorsdagen Göteborg, 22 februari 2024.

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Övriga upplysningar	17
VD har ordet	4	Totalresultat	18
Aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	19
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	20
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	21
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	22
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	23
Kunder	11	Aktien och ägarna	24
Finansiering	12-13	Härledning av nyckeltal	25-28
Hållbarhet	14-15	Definitioner	29
Intressebolag	16	Kontaktuppgifter och kalendarium	30

# PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

## JANUARI-MARS 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 3 129 Mkr (2 895), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 5 Mkr (77).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 275 Mkr (2 099), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (51).
- Överskottsgraden uppgick till 73% (72).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 9% till 1 402 Mkr (1 549), vilket motsvarar en minskning per aktie med 10% till 1,21 kr (1,34).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -652 Mkr (-1 602). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,7).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -280 Mkr (-175).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -508 Mkr (-128).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -595 Mkr (-51) vilket motsvarar -0,51 kr per aktie (-0,04).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 84,46 kr per aktie (91,65).
- En riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 1 167 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	3 129	2 895	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr <sup>1)</sup>	1 402	1 549	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-649	-1 574	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	-280	-175	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr <sup>1)</sup>	-595	-51	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	214 038	214 850	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 815	3 145	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-
<b>Data per aktie</b>									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 161 319	1 154 000	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,51	-0,04	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,21	1,34	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46
Utestående antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	71,10	77,41	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	84,46	91,65	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	78,68	42,51	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

# VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet per aktie, som är vårt viktigaste resultatmål, minskade med 10% jämfört med samma kvartal förra året. Vi har en stark ökning av driftnettot med drygt 8% men högre räntekostnader gör att vi minskar vårt förvaltningsresultat.

Vi fortsätter arbetet med att effektivisera verksamheten och det finns fina möjligheter både på intäkt- och kostnadssidan. Jämför ni aktuell intjäning med samma kvartal förra året ser ni en resultatökning före finansnetto om 800 Mkr. Nettoskulden är densamma i båda kvartalen givet att hybridobligationen betraktas som skuld.

## Investeringar och projekt

Under kvartalet valde vi att utnyttja vår köpoption avseende kontors- och hotellfastigheterna i Karlatornet. Projektinvesteringarna fortsatte att minska och inom ett par kvartal har vi endast ett fåtal byggnationer igång. Arbetet med vår byggrättsportfölj som finns i storstadsregionerna fortskrider eftersom jag är övertygad om att den över tid ger oss goda resultat.

## Konvertibeln

Balder har ett konvertibelt lån utestående där konverteringskursen är cirka 6,4 EUR per aktie och vid konvertering tillkommer cirka 75 miljoner aktier. I redovisningen är den uppdelad i en skulddel och en utställd köpoptionsdel. När aktiekursen i Balder stiger ökar naturligtvis värdet av köpoptionen och i vår redovisning blir denna ökning ett negativt resultat på raden för derivat (eftersom vi utfärdat köpoptionen). Det negativa värdet i balansräkningen per Q1 uppgår till ungefär 1,8 Mdkr. Eftersom antalet aktier som kan emitteras för lösen av konvertibeln är bestämt, påverkas utspädningen inte av aktiekursen så länge kursen är över konverteringskursen. Skulle en konvertering ha skett per 31 mars skulle därför de 1,8 Mdkr ha intäktförts, och konverteringen lett till en ökning av NAV per aktie.



## Finansiering

Obligationsmarknaden har successivt förbättrats och Balder gav ut ett par obligationer under kvartalet, motsvarande ca 30% av Balders obligationsförfall under 2024 och 2025. Vi bibehåller en hög likviditet och utökar vår finansiering med bankerna. Balder ser det som strategiskt viktigt att ha tillgång till olika kapitalkällor och att vara långsiktig och aktiv i obligationsmarknaden.

Slutligen vill jag också rikta ett varmt tack till alla medarbetare för era fina insatser i den dagliga verksamheten.

## Erik Selin

Verkställande direktör



## TACK CHRISTINA

Idag har vi vår årsstämma och på den kommer vår ordförande Christina Rogestam att lämna Balders styrelse efter 18 år. Jag vill för min och Balders räkning tacka dig för alla år. När jag tänker på dig tänker jag på hur klok, stabil och lugn du är och på hur lätt du har för att fatta beslut. Du är så kvicktänkt och håller fokus på rätt saker. Christina, jag kommer sakna dig.

# AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

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

## AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep
Hysesintäkter	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150
Fastighetskostnader	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230
<b>Driftsöverskott</b>	<b>9 600</b>	<b>9 350</b>	<b>9 150</b>	<b>9 075</b>	<b>8 850</b>	<b>8 865</b>	<b>8 185</b>	<b>7 880</b>	<b>7 690</b>	<b>7 340</b>	<b>6 920</b>
Överskottsgrad, %	76%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500
<b>Rörelseresultat</b>	<b>10 450</b>	<b>10 200</b>	<b>10 000</b>	<b>9 825</b>	<b>9 650</b>	<b>9 680</b>	<b>8 985</b>	<b>8 670</b>	<b>8 470</b>	<b>8 160</b>	<b>7 640</b>
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-400	-400	-400	-410	-410	-560	-550	-580	-630	-630	-610
<b>Förvaltningsresultat<sup>1)</sup></b>	<b>5 850</b>	<b>5 800</b>	<b>5 700</b>	<b>5 815</b>	<b>5 940</b>	<b>6 220</b>	<b>5 885</b>	<b>5 870</b>	<b>5 820</b>	<b>5 780</b>	<b>5 430</b>
Skatt <sup>2)</sup>	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>4 640</b>	<b>4 600</b>	<b>4 510</b>	<b>4 615</b>	<b>4 710</b>	<b>4 915</b>	<b>4 645</b>	<b>4 620</b>	<b>4 580</b>	<b>4 550</b>	<b>4 300</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>4,99</b>	<b>5,03</b>	<b>4,94</b>	<b>5,04</b>	<b>5,15</b>	<b>5,39</b>	<b>5,26</b>	<b>5,25</b>	<b>5,20</b>	<b>5,17</b>	<b>4,85</b>

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2024 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,53  
DKK: 1,55  
NOK: 0,99  
GBP: 13,48

# INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

## Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 513 Mkr (1 646), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –0 Mkr (16). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 402 Mkr (1 549), vilket motsvarar en minskning per aktie med 10% till 1,21 kr (1,34). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 493 Mkr (469).

## Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till –508 Mkr (–128). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –595 Mkr (–51), motsvarande –0,51 kr per aktie (–0,04). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –652 Mkr (–1 602), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 3 Mkr (28), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med –10 Mkr (229), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med –280 Mkr (–175) varav optionskomponent konvertibel uppgick till –678 Mkr (208) efter skatt samt resultat från andelar i intressebolag om –388 Mkr (60).

## Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 8% till 3 129 Mkr (2 895), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 5 Mkr (77). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktportföljens hyresvärde per 31 mars uppgick till 13 298 Mkr (12 141). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 192 kr per kvm (2 058) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,7% (5,5) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 31 mars uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 598 Mkr (491).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –854 Mkr (–797) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –3 Mkr (–26).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 2 275 Mkr (2 099), vilket innebär en överskottsgrad om 73% (72).

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

## Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –283 Mkr (–265), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –0 Mkr (–10).



### Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2023.

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under perioden till -388 Mkr (60) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 493 Mkr (469).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -870 Mkr (-260). Periodens skatt uppgick till -11 Mkr (-149).

### Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -964 Mkr (-651), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -2 Mkr (-24).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -280 Mkr (-175) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -678 Mkr (208) efter skatt. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 31 mars 3,0% (2,4).

Per den 31 mars var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 908 Mkr (24 608).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 13,1 ggr (13,6).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till -652 Mkr (-1 602). Realiserade värdeförändringar uppgick till 3 Mkr (28). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,9% (4,7). Periodens värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

### Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

Inga projekt (2) har resultatavräknats under perioden.

### Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -202 Mkr (155), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -0 Mkr (2). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -37 Mkr (-66). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -29 Mkr (-54).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -165 Mkr (220).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende i huvudsak fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 16 506 Mkr (17 691).

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 058 Mkr (1 004). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -2 947 Mkr (-2 535). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 4 715 Mkr (5 323).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 2 364 Mkr (2 580).

Kursdifferens i likvida medel uppgick till 29 Mkr (14).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 11 690 Mkr (14 498) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 9 218 Mkr (10 110). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 20 908 Mkr (24 608).

### Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 31 mars uppgick till 1 115 personer (1 170), varav 467 kvinnor (489). Balder är verksam i sex länder och indelat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

### Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 136 Mkr (134).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 212 Mkr (-217). Övrigt finansnetto uppgick till -1 128 Mkr (14) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 729 Mkr (-336), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -286 Mkr (-328).

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

# FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 mars 1 913 förvaltningsfastigheter (1 857) med en uthyrningsbar yta om 6 061 tkvm (5 889) till ett värde om 214 038 Mkr (214 850). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 13 287 Mkr (12 119).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 815 Mkr (3 145). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 216 853 Mkr (217 995).

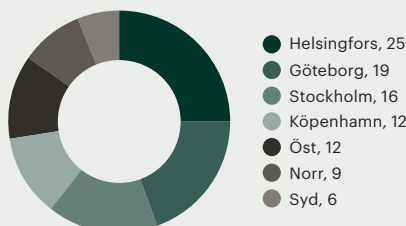
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

## BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-03-31<sup>1)</sup>

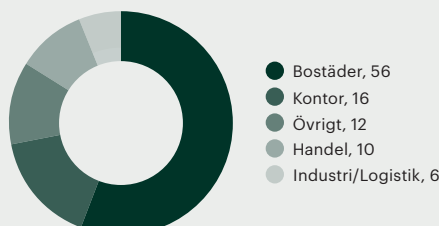
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Helsingfors	774	1 333 091	3 676	2 757	3 483	95	54 423	25
Stockholm	94	839 788	1 986	2 364	1 884	95	33 129	15
Göteborg	204	1 211 821	2 331	1 923	2 236	96	39 822	18
Köpenhamn	28	390 308	1 184	3 034	1 177	99	24 447	11
Syd	92	479 964	918	1 913	866	94	13 756	6
Öst	461	934 464	1 818	1 945	1 740	96	24 724	11
Norr	260	871 067	1 375	1 579	1 303	95	18 854	9
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 287</b>	<b>2 192</b>	<b>12 689</b>	<b>96</b>	<b>209 156</b>	<b>96</b>
Projekt för egen förvaltning			11		11		4 883	2
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 298</b>	<b>2 192</b>	<b>12 700</b>	<b>96</b>	<b>214 038</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							2 815	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 298</b>	<b>2 192</b>	<b>12 700</b>	<b>96</b>	<b>216 853</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	1 402	3 041 412	7 075	2 326	6 769	96	113 763	52
Kontor	111	717 605	2 020	2 815	1 857	92	35 088	16
Handel	146	1 017 426	1 747	1 717	1 699	97	21 957	10
Industri/Logistik	167	655 763	995	1 517	934	94	12 951	6
Övrigt	87	628 297	1 450	2 308	1 429	99	25 397	12
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 287</b>	<b>2 192</b>	<b>12 689</b>	<b>96</b>	<b>209 156</b>	<b>96</b>
Projekt för egen förvaltning			11		11		4 883	2
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 298</b>	<b>2 192</b>	<b>12 700</b>	<b>96</b>	<b>214 038</b>	<b>99</b>
Exploateringsfastigheter							2 815	1
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>1 913</b>	<b>6 060 503</b>	<b>13 298</b>	<b>2 192</b>	<b>12 700</b>	<b>96</b>	<b>216 853</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.

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 4,9% (4,7) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,2) och för kommersiella fastigheter till 5,4% (5,2). För att kvalitetsssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. 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 214 038 Mkr (214 850). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -652 Mkr (-1 602).

Periodens värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

## Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 2 076 Mkr (1 957) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 1 338 Mkr (13) avser förvärv och 738 Mkr (1 944) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 241 Mkr (46). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 3 Mkr (28).

## FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2024		2023	
	Mkr	Antal <sup>1)</sup>	Mkr	Antal <sup>1)</sup>
<b>Förvaltningsfastigheter 1 januari</b>	<b>209 000</b>	<b>1 901</b>	<b>213 932</b>	<b>1 841</b>
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	738		1 944	
Förvärv	1 338	5	13	
Avyttringar	-237		-18	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-652		-1 602	
Valutaförändring	3 852		581	
Omklassificering	-	7	-	16
<b>Förvaltningsfastigheter 31 mars</b>	<b>214 038</b>	<b>1 913</b>	<b>214 850</b>	<b>1 857</b>
<b>Exploateringsfastigheter 1 januari</b>	<b>2 750</b>		<b>3 421</b>	
Upparbetade projektkostnader	68		375	
Försäljning	-3		-651	
<b>Exploateringsfastigheter 31 mars</b>	<b>2 815</b>		<b>3 145</b>	
<b>Totalt fastighetsbestånd 31 mars</b>	<b>216 853</b>		<b>217 995</b>	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

# FASTIGHETSUTVECKLING

Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs både nyproduktions- och ombyggnadsprojekt av bostäder och lokaler. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar med tyngdpunkt på storstadsregionerna Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn. 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 2,6 Mdkr (10,3), varav 2,1 Mdkr (7,7) är nedlagt och 0,5 Mdkr (2,6) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 000 lägenheter (3 950) och avser i huvudsak projekt i Finland och Danmark.

## Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,0 Mdkr (2,7), varav 1,7 Mdkr (1,8) är nedlagt och 1,3 Mdkr (0,9) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

Under första kvartalet har inga exploateringsfastigheter (2) avyttrats eller resultatavräknats. Kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader uppgick till -7 Mkr (-7) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



**KÖPENHAMN**  
**STRANDBY HUSE**  
FÄRDIGSTÄLLT Q1 2024  
48 LÄGENHETER

# KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,8 år (6,3). Balders tio största kontrakt svarar för 3,8% (3,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 12,9 år (11,3). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 95%.

## Kundnöjdhet

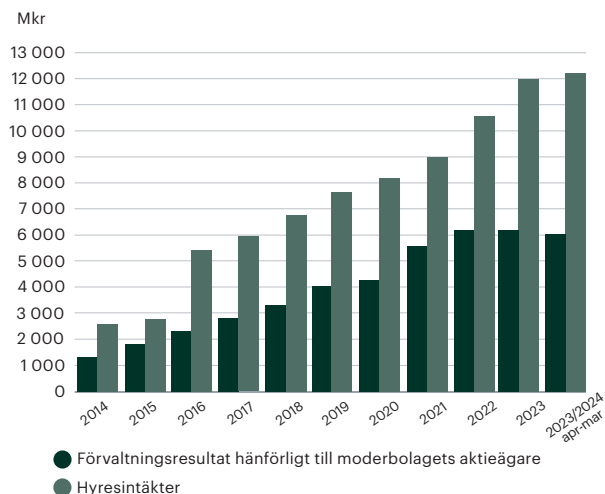
Nöjda kunder är ett av Balders viktigaste mål. Balder driver ett långsiktigt och strukturerat arbete med att kontinuerligt ta reda på vad bolagets kunder tycker. Hösten 2023 genomfördes en rikstäckande undersökning där den totala kundnöjdheten mättes i form av NKI-index. Utfallet av undersökningen visade att Balder aldrig tidigare haft så många nöjda bostadshyresgäster på den svenska marknaden. NKI-utfallet för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgick till ett genomsnitt på 69, motsvarande utfall avseende bostadshyresgäster i Balders nyproducerade hyresrätter uppgick till 79. För Balders kommersiella kunder uppgick utfallet till ett genomsnitt av 71.

## HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2024-03-31

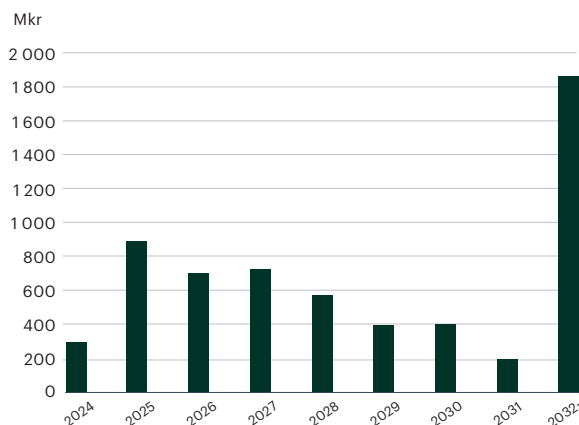
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2024	1 179	25	289	2
2025	1 406	29	882	7
2026	727	15	695	5
2027	649	14	723	6
2028-	814	17	3 402	27
<b>Summa kommersiellt</b>	<b>4 775</b>	<b>100</b>	<b>5 991</b>	<b>47</b>
Bostad <sup>1)</sup>	48 326		6 561	52
P-plats <sup>1)</sup>	11 821		54	0
Garage <sup>1)</sup>	6 470		94	1
<b>Summa</b>	<b>71 392</b>		<b>12 700</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 valutarisiker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Balders finansieringskällor består av obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och har historiskt betraktats till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under första kvartalet 2024 återköptes ytterligare del av hybridkapitalet, vilket medfört att hela hybridkapitalet efter återköpet betraktas som räntebärande skuld.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och

andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga.

Under första kvartalet har räntebärande skulder ökat med 6 Mdkr varav 3,7 Mdkr förklaras av svagare krona. Obligationsmarknaden har successivt förbättrats under det senaste halvåret och under kvartalet har två emissioner i SEK gjorts om totalt 2,1 Mdkr på löptider om två respektive tre år. Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna är strategiskt viktig. Även om marknaden kommit igång fortsätter Balder att ha gott om tillgänglig likviditet tills marknaden stabiliserats. Per kvartalsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 908 Mkr (24 608) motsvarande cirka 1,3 gånger Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 12 månader. Den tillgängliga likviditeten kan fluktuera något mellan kvartalen, beroende på timingen av bankförhandlingar, valut Rörelser och förfall.

Balders räntebindningstid uppgick per den 31 mars till 3,2 år och kreditbindningen till 5,4 år. Per den 31 mars var 71% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

Balder har åtaganden mot sina finansörer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenantar. Per kvartalsskiftet var samtliga covenantar uppfyllda.

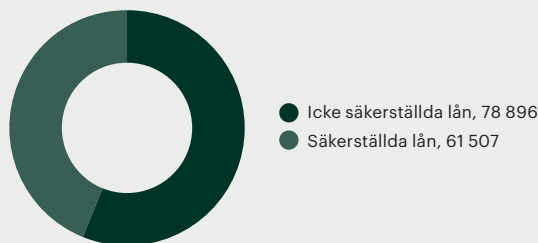
FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	140 403	141 411	134 469
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 908	24 608	17 653
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,4	5,6	5,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,2	3,3	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,1	13,6	12,3
<b>Finansiella åtaganden</b>			
Belåningsgrad < 65, %	50,1	48,2	50,0
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	3,0	4,5	3,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,4	19,2	22,0
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0 / 36,7
Belåningsgrad, %	högst	50,0 / 50,1
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0 / 3,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0 / 12,8

## FINANSIERINGSKÄLLOR, %



## FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-03-31

År	Mkr	Andel, %
2024	8 881	6
2025	21 466	15
2026	27 016	19
2027	19 100	14
2028	16 419	12
2029	8 411	6
2030	8 821	6
2031	7 070	5
2032	413	0
2033	1 310	1
2034-	21 496	15
<b>Summa</b>	<b>140 403</b>	<b>100</b>

## RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2024-03-31

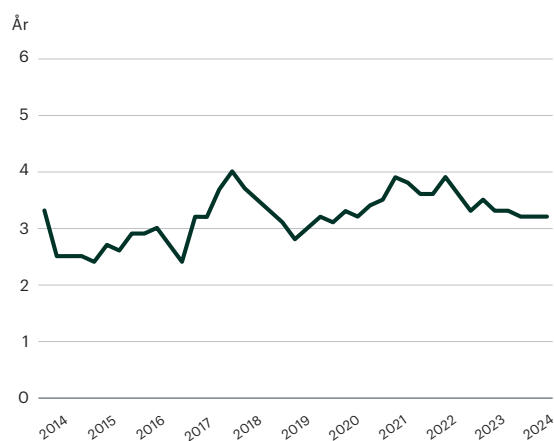
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2024	41 170	4,7*	29
2025	11 697	2,1	8
2026	15 113	2,7	11
2027	15 029	1,7	11
2028	18 439	2,9	13
2029	13 095	1,6	9
2030	10 395	2,1	7
2031	6 069	2,0	4
2032	2 805	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034-	5 591	2,9	4
<b>Summa</b>	<b>140 403</b>	<b>3,0</b>	<b>100</b>

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

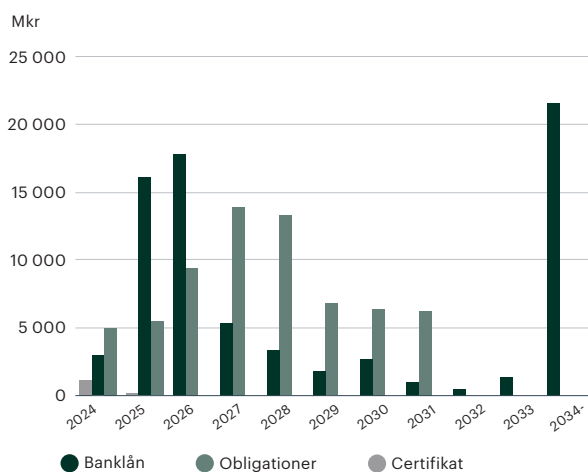
## GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



## GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING



## FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER



## BELÅNINGSGRAD



# HÅLLBARHET

## Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Det innefattar att både minimera verksamhetens miljöpåverkan och att maximera den positiva påverkan på samhället, både lokalt och globalt.

Balder har undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Balder arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till verksamheten har även underliggande delmål identifierats inom de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



## Klimatmål

Balder har åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Det innefattar att mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Bolaget har även satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Klimatmålen validerades av Science Based Targets initiative i mars 2024. Under slutet av 2023 påbörjades klimatfärdplanen för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030  
HALVERADE  
UTSLÄPP

2045  
NETTONOLL-  
UTSLÄPP

## BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



### FASTIGHETER



### OMRÅDEN



### SAMARBETEN



### MEDARBETARE



### FINANSER

## VÄSENTLIGA HÅLLBARHETSFRÅGOR

- Energieffektivisering och förnybara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad
- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarsfulla och fossilfria transporter
- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedjan
- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

## MÅL

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

**Hållbarhetsmål och SBTi**

Balders hållbarhetsmål är satta mot bakgrund av det tidigare hållbarhetsramverk samt den föregående väsentlighetsanalys som bolaget tog fram utifrån GRI. De koncernövergripande hållbarhetsmålen kommer under 2024-2025 ses över och anpassas utifrån den uppdaterade väsentlighetsanalys som genomfördes under hösten 2023.

Balder har satt klimatmål i linje med Parisavtalet och ska mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, samt även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (Scope 3). Bolaget har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Under första kvartalet validerades målen av Science Based Targets initiative. Den färdplan som togs fram under 2023 för att specificera vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen tydliggör vilka klimatutsläppsreducerande åtgärder verksamheten behöver genomföra samt aktiviteter som krävs för att utvecklas i linje med Parisavtalet. I den fortsatta kartläggningen av klimatrelaterade risker och möjligheter har Balder som målsättning att bland annat utarbeta fler handlingsplaner på fastighetsnivå, i respektive bolag och utifrån regionala förutsättningar, samt att säkerställa att alla medarbetare har relevanta kunskaper inom området.

**Nya lagkrav**

Genom hållbarhetsredovisningen för 2023 påbörjade Balder en anpassning till EU-direktivet CSRD för ökad transparens och jämförbarhet. Arbetet handlade mycket om att skapa förutsättningar och Balder kommer under 2024 arbeta vidare med att kunna rapportera fullständigt i enlighet med CSRD.

I mars 2024 antog Europaparlamentet det uppdaterade s.k. Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) avseende byggnaders energiprestanda med syftet att minska energiförbrukningen i byggnader. Även om den övergripande ambitionsnivån är tydlig, så är det för tidigt att säga vad detta innebär för den svenska fastighetsmarknaden och Balder. Sverige har sedan slutet av 90-talet sett en markant minskning av energianvändningen inom fastighetssektorn (från 1995 till 2017 noterades mer än 20% minskning för såväl för flerbostadshus som kommersiella fastigheter enligt Boverket). Graden av tilläggsinvesteringar som krävs utöver de kontinuerliga förbättringar som görs löpande av fastighetsbeståndet kommer vara svåra att uppskatta innan mer detaljer kring implementeringen av direktivet i svensk lagstiftning erhålls.



**KÖPENHAMN  
FÆLLEDKANTEN**  
HYRESRÄTTER  
224 LÄGENHETER

**ESG-RATING FRÅN SUSTAINALYTICS**

Fastighets AB Balders ESG risk rating från Sustainalytics uppgår till 12,3 vilket innebär att Balder ligger stabilt inom ramen för låg risk.

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



# INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank AB<sup>1)</sup>. För vidare information om Balders intressebolag, se sida 21-22 och 108-110 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2023. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden.

Balder har under perioden investerat 1 147 Mkr i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Anthon Eiendom AS 60% (60), Tulia AB 50% (50), Fastighets AB Centur 50% (50), Trenum AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (33), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Entra ASA<sup>2)</sup> knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB<sup>3)</sup> 20% (20) samt Brinova Fastigheter AB<sup>4)</sup> 19% (19).

## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-03-31<sup>5)</sup>

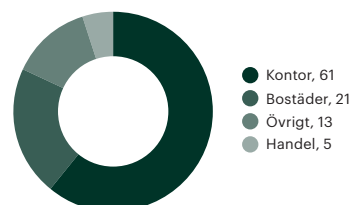
	Antal förvaltningsfastigheter <sup>6)</sup>	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
<b>Fördelat per region</b>								
Stockholm	128	187 785	412	2 194	389	94	7 176	14
Göteborg	113	281 811	409	1 450	397	97	5 712	11
Syd	160	161 454	273	1 694	264	97	4 148	8
Öst	68	123 544	187	1 514	183	98	2 650	5
Norr	42	186 298	380	2 041	361	95	6 268	12
Oslo	69	429 688	1 199	2 791	1 144	95	21 417	42
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>580</b>	<b>1 370 580</b>	<b>2 861</b>	<b>2 087</b>	<b>2 737</b>	<b>96</b>	<b>47 373</b>	<b>94</b>
Projekt för egen förvaltning			4		4		3 177	6
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>580</b>	<b>1 370 580</b>	<b>2 865</b>	<b>2 087</b>	<b>2 741</b>	<b>96</b>	<b>50 549</b>	<b>100</b>
<b>Fördelat per fastighetskategori</b>								
Bostäder	145	229 534	463	2 018	450	97	8 923	18
Kontor	137	675 393	1 714	2 538	1 629	95	29 253	58
Handel	60	142 196	215	1 512	209	97	2 740	5
Övrigt	238	323 458	469	1 449	450	96	6 457	13
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>580</b>	<b>1 370 580</b>	<b>2 861</b>	<b>2 087</b>	<b>2 737</b>	<b>96</b>	<b>47 372</b>	<b>94</b>
Projekt för egen förvaltning			4		4		3 177	6
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>580</b>	<b>1 370 580</b>	<b>2 865</b>	<b>2 087</b>	<b>2 741</b>	<b>96</b>	<b>50 549</b>	<b>100</b>

- Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 mars 2024 uppgick till 4 226 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 mars 2024 uppgick till 8 070 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde per 31 mars 2024 (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 mars 2024 uppgick till 824 Mkr. Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.
- Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 31 mars 2024 uppgick till 368 Mkr. Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.
- Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärdet. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.
- Avser hela intressebolagsbeståndet.

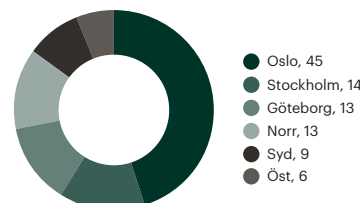
## BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	50 549	53 909	49 953
Övriga tillgångar	2 396	2 412	2 139
Likvida medel	481	480	480
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 426</b>	<b>56 801</b>	<b>52 572</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	21 239	23 753	21 183
Uppskjuten skatteskuld	3 665	4 662	4 003
Räntebärande skulder	26 842	26 781	26 033
Övriga skulder	1 680	1 605	1 352
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 426</b>	<b>56 801</b>	<b>52 572</b>

## REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



## REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %





# ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

## Händelser efter periodens utgång

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

## Närståendetransaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 26 Mkr (24) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 0 Mkr (21). 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 års- och hållbarhetsredovisningen för 2023, på sida 81–84. 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 års- och hållbarhetsredovisningen 2023.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2024 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 3 maj 2024

Erik Selin  
Verkställande direktör

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 129	2 895	12 177	11 944
Fastighetskostnader	-854	-797	-3 088	-3 030
<b>Driftsöverskott</b>	<b>2 275</b>	<b>2 099</b>	<b>9 090</b>	<b>8 914</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	-283	-265	-1 098	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	-388	60	-2 684	-2 236
- varav förvaltningsresultat	493	469	1 940	1 917
- varav värdeförändringar	-870	-260	-5 166	-4 557
- varav skatt	-11	-149	542	404
Övriga intäkter/kostnader	-7	-6	-17	-16
Finansnetto	-964	-651	-3 499	-3 186
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-29	-19	-93	-83
<b>Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag</b>	<b>632</b>	<b>1 237</b>	<b>1 791</b>	<b>2 396</b>
- varav Förvaltningsresultat	<b>1 513</b>	<b>1 646</b>	<b>6 415</b>	<b>6 549</b>
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	3	28	-39	-14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-652	-1 602	-9 030	-9 980
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	-	887	2 051	2 938
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-10	-658	-1 745	-2 394
Värdeförändringar derivat	-280	-175	-2 005	-1 899
<b>Värdeförändringar totalt</b>	<b>-939</b>	<b>-1 520</b>	<b>-10 768</b>	<b>-11 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-307</b>	<b>-283</b>	<b>-8 977</b>	<b>-8 954</b>
Inkomstskatt	-202	155	898	1 254
<b>Periodens/årets resultat</b>	<b>-508</b>	<b>-128</b>	<b>-8 079</b>	<b>-7 699</b>
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-595	-51	-7 290	-6 746
Innehav utan bestämmande inflytande	86	-77	-789	-953
	<b>-508</b>	<b>-128</b>	<b>-8 079</b>	<b>-7 699</b>
<b>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat</b>				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	761	273	412	-76
Kassafördessäkringar efter skatt	14	-13	-29	-56
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	132	-915	17	-1 030
<b>Periodens/årets totalresultat</b>	<b>398</b>	<b>-783</b>	<b>-7 681</b>	<b>-8 862</b>
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	-154	-867	-7 166	-7 880
Innehav utan bestämmande inflytande	552	84	-514	-982
	<b>398</b>	<b>-783</b>	<b>-7 681</b>	<b>-8 862</b>
Förvaltningsresultat	1 513	1 646	6 415	6 549
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-111	-97	-428	-414
<b>Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>1 402</b>	<b>1 549</b>	<b>5 988</b>	<b>6 135</b>
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,21	1,34	5,18	5,32
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,51	-0,04	-6,31	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr <sup>1)</sup>	-0,51	-0,20	-6,31	-5,85

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

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	214 038	214 850	209 000
Exploateringsfastigheter	2 815	3 145	2 750
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 121	1 884	2 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	382	271	387
Andelar i intressebolag och joint ventures	28 687	30 798	28 288
Derivat	1 056	2 172	421
Fordringar	4 957	5 043	5 351
Likvida medel och finansiella placeringar	8 808	9 700	5 449
<b>Summa tillgångar</b>	<b>262 865</b>	<b>267 864</b>	<b>253 748</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital <sup>1)</sup>	96 451	102 123	93 987
Uppskjuten skatteskuld	16 506	17 691	16 272
Räntebärande skulder	140 403	141 411	134 469
Derivat	1 835	–	1 444
Leasingskuld	2 129	1 891	2 108
Övriga skulder	5 541	4 747	5 469
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>262 865</b>	<b>267 864</b>	<b>253 748</b>
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	13 124	12 793	11 674

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Ingående eget kapital</b>	<b>93 987</b>	<b>102 909</b>	<b>102 909</b>
Periodens/årets totalresultat	398	–783	–8 862
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–60	–3	–20
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–	–40
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	959	–	–
Nyemission, efter emissionskostnader	1 167	–	–
<b>Utgående eget kapital</b>	<b>96 451</b>	<b>102 123</b>	<b>93 987</b>

# KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec
Driftsöverskott	2 275	2 099	8 914
Övriga intäkter/kostnader	-7	-6	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-283	-265	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-28
Återläggning av avskrivningar	24	18	71
Betalt finansnetto	-953	-573	-3 085
Betald/erhållen skatt	9	-263	-555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 058</b>	<b>1 004</b>	<b>4 221</b>
Förändring rörelsefordringar	-379	-366	-11
Förändring rörelseskulder	-83	-844	647
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>596</b>	<b>-207</b>	<b>4 857</b>
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 338	-13	-888
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-19	-17	-187
Förvärv av finansiella placeringar	-400	-619	-897
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-1 354	-496	-1 167
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-806	-2 319	-7 517
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-60	-3	-20
Försäljning av förvaltningsfastigheter	241	46	681
Försäljning av exploateringsfastigheter	-	887	2 938
Försäljning av finansiella placeringar	289	-	264
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	-	0	269
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	500	-	315
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 947</b>	<b>-2 535</b>	<b>-6 209</b>
Nyemission, efter emissionskostnader	1 167	-	-
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	959	-	-
Amortering av leasingskuld	-5	-4	-21
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-42
Upptagna lån	7 354	13 324	25 006
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-4 760	-7 996	-25 155
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 715</b>	<b>5 323</b>	<b>-212</b>
<b>Periodens/årets kassaflöde</b>	<b>2 364</b>	<b>2 580</b>	<b>-1 564</b>
Likvida medel vid periodens/årets början	2 402	3 977	3 977
Kursdifferens i likvida medel	29	14	-12
<b>Likvida medel vid periodens/årets slut</b>	<b>4 795</b>	<b>6 572</b>	<b>2 402</b>
<b>Tillgänglig likviditet, Mkr</b>			
Likvida medel	4 795	6 572	2 402
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	11 690	14 498	11 794
Finansiella placeringar	4 013	3 128	3 047
<b>Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften</b>	<b>20 908</b>	<b>24 608</b>	<b>17 653</b>

# SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Hyresintäkter</b>				
Helsingfors	728	678	2 909	2 859
Stockholm	483	448	1 830	1 795
Göteborg	547	495	2 093	2 041
Köpenhamn	293	275	1 165	1 146
Syd	223	194	837	809
Öst	534	496	2 085	2 047
Norr	320	310	1 257	1 247
<b>Totalt</b>	<b>3 129</b>	<b>2 895</b>	<b>12 177</b>	<b>11 944</b>
<b>Driftsöverskott</b>				
Helsingfors	468	435	1 952	1 919
Stockholm	371	333	1 412	1 375
Göteborg	427	374	1 662	1 610
Köpenhamn	213	210	844	841
Syd	167	141	636	610
Öst	390	364	1 591	1 564
Norr	240	242	992	994
<b>Totalt</b>	<b>2 275</b>	<b>2 099</b>	<b>9 090</b>	<b>8 914</b>

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 275 Mkr (2 099) och resultat före skatt –307 Mkr (–283) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter –649 Mkr (–1 574), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter –10 Mkr (229), övriga intäkter/kostnader –7 Mkr (–6), förvaltnings- och administrationskostnader –283 Mkr (–265), andel i resultat från intressebolag och joint ventures –388 Mkr (60), finansnetto –964 Mkr (–651) samt värdeförändringar derivat –280 Mkr (–175).

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Fastighetsbestånd</b>			
Helsingfors	54 423	53 789	52 039
Stockholm	33 129	34 271	33 113
Göteborg	39 822	37 806	38 922
Köpenhamn	24 447	23 111	23 364
Syd	13 756	12 819	13 558
Öst	24 724	22 411	23 875
Norr	18 854	19 361	18 845
<b>Totalt exklusive projekt</b>	<b>209 156</b>	<b>203 568</b>	<b>203 715</b>
Projekt för egen förvaltning	4 883	11 282	5 285
<b>Totalt förvaltningsfastigheter</b>	<b>214 038</b>	<b>214 850</b>	<b>209 000</b>
Exploateringsfastigheter	2 815	3 145	2 750
<b>Totalt fastighetsbestånd</b>	<b>216 853</b>	<b>217 995</b>	<b>211 749</b>

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 384 Mkr i region Helsingfors, 16 Mkr i region Stockholm, 900 Mkr i region Göteborg, 1 083 Mkr i region Köpenhamn, 198 Mkr i region Syd, 849 Mkr i region Öst samt med 9 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –402 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 65 Mkr. Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Fastigheterna i Finland fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

# NYCKELTAL

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Aktierelaterade nyckeltal</b>				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 161 319	1 154 000	1 155 825	1 154 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,51	-0,04	-6,31	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr <sup>1)</sup>	-0,51	-0,20	-6,31	-5,85
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar per aktie, kr	0,72	1,19	3,88	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,21	1,34	5,18	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr	1,73	1,60	6,90	6,77
Utestående antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 172 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	71,10	77,41	71,10	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	84,46	91,65	84,46	85,06
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	78,68	42,51	78,68	71,52
<b>Fastighetsrelaterade nyckeltal</b>				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 192	2 058	2 192	2 158
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 094	1 975	2 094	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	73	72	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 511	34 566	34 511	33 929
Antal förvaltningsfastigheter	1 913	1 857	1 913	1 901
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 061	5 889	6 061	6 004
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 402	1 549	5 988	6 135
<b>Finansiella nyckeltal</b>				
Avkastning eget kapital, %	2,3	3,9	-8,4	-7,8
Avkastning totalt kapital, %	3,1	2,6	-2,1	-2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,9	3,0	3,2
Soliditet, %	36,7	39,1	36,7	37,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,4	1,5	1,4
Belåningsgrad, %	50,1	48,2	50,1	50,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,1	13,6	12,8	12,3

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

## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Nettoomsättning	136	134	532	529
Administrationskostnader	-136	-133	-530	-527
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>				
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	178	178
Övrigt finansnetto	-1 128	14	398	1 541
- varav valutakursdifferenser	-1 729	-336	-69	1 324
Värdeförändringar derivat	-286	-328	-1 779	-1 821
<b>Resultat före bokslutsdispositioner och skatt</b>	<b>-1 414</b>	<b>-313</b>	<b>-1 201</b>	<b>-100</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	-	-	-2 457	-2 457
Kommittentresultat <sup>1)</sup>	-	-	215	215
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-1 414</b>	<b>-313</b>	<b>-3 443</b>	<b>-2 342</b>
Inkomstskatt	202	96	312	206
<b>Periodens/årets resultat<sup>2)</sup></b>	<b>-1 212</b>	<b>-217</b>	<b>-3 132</b>	<b>-2 136</b>

1) Moderbolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp.

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

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2024 31 mar	2023 31 mar	2023 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar	25	28	26
Finansiella anläggningstillgångar	28 792	33 366	29 111
Fordringar på koncernbolag	91 905	93 675	86 864
Derivat	573	857	181
Kortfristiga fordringar	359	550	421
Likvida medel och finansiella placeringar	1 492	2 950	2 097
<b>Summa tillgångar</b>	<b>123 146</b>	<b>131 426</b>	<b>118 700</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	26 511	28 475	26 556
Räntebärande skulder	52 926	53 213	50 100
Skulder till koncernbolag	41 504	48 685	39 934
Derivat	1 835	-	1 114
Övriga skulder	370	1 053	996
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>123 146</b>	<b>131 426</b>	<b>118 700</b>

# AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 92 213 Mkr (49 057).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,5% (34,1) av kapitalet och 47,3% (47,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 25% (24) av utestående aktier.

## Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 32 100 aktieägare (30 200). Under perioden omsattes cirka 117 miljoner aktier (225) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 864 000 aktier per handelsdag (3 516 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 40% (78). Kursen på aktien var den 31 mars 78,68 kr (42,51) och motsvarar en uppgång med 10% sedan årsskiftet.

## Aktiekapital

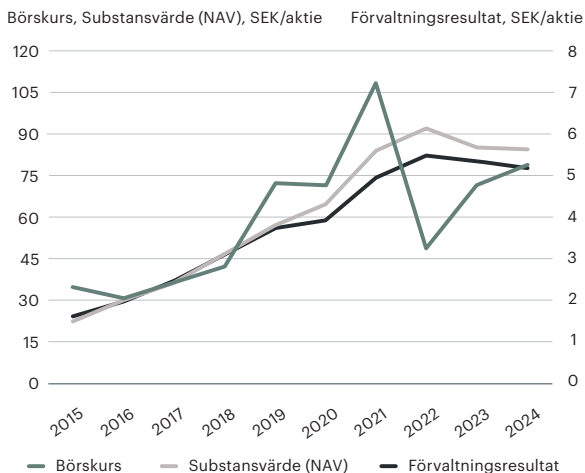
Under februari genomförde Balder en riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 167 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga aktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 1,56% i förhållande till antalet aktier och 1,02% i förhållande till antalet röster. Efter emissionen och per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 195 333 333 kr fördelat på 1 172 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 104 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 1 172 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under perioden har inga aktier återköpts.

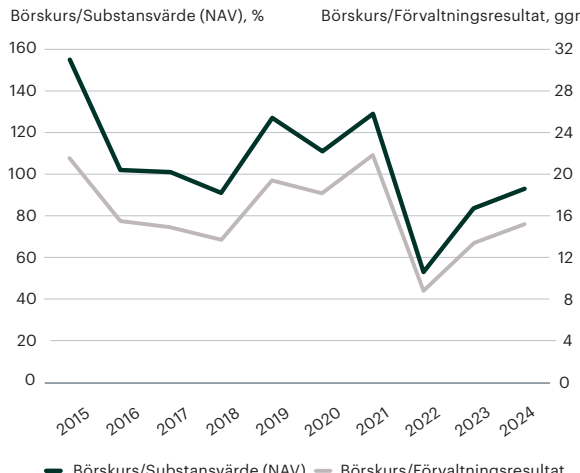
## ÄGARFÖRTECKNING PER 2024-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,5	47,3
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,4	14,4
Swedbank Robur Fonder	-	80 863 407	80 863 407	6,9	4,5
AMF Fonder & Pension	-	63 958 625	63 958 625	5,5	3,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	34 616 655	34 616 655	3,0	1,9
SEB Investment Management	-	22 300 504	22 300 504	1,9	1,3
Lannebo Fonder	-	19 390 235	19 390 235	1,7	1,1
Handelsbanken Fonder	-	17 704 974	17 704 974	1,5	1,0
Folksam	-	17 362 561	17 362 561	1,5	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	-	13 802 789	13 802 789	1,2	0,8
Övriga	25 272	410 103 018	410 128 290	35,0	23,1
<b>Totalt</b>	<b>67 376 592</b>	<b>1 104 623 408</b>	<b>1 172 000 000</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



## BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT





# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Resultat efter skatt per aktie, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-595	-51	-7 290	-6 746
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 161	1 154	1 156	1 154
<b>A/B Resultat efter skatt per aktie, kr</b>	<b>-0,51</b>	<b>-0,04</b>	<b>-6,31</b>	<b>-5,85</b>
<b>Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-595	-51	-7 290	-6 746
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-731	188	-1 913	-994
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 236	1 184	1 230	1 218
<b>(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr</b>	<b>-0,51<sup>1)</sup></b>	<b>-0,20</b>	<b>-6,31<sup>1)</sup></b>	<b>-5,85<sup>1)</sup></b>
<b>Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-595	-51	-7 290	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-652	-1 602	-9 030	-9 980
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-280	-175	-2 005	-1 899
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-4	-237	-1 367	-1 600
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-870	-260	-5 166	-4 557
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	370	371	3 056	3 056
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 161	1 154	1 156	1 154
<b>(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr</b>	<b>0,72</b>	<b>1,19</b>	<b>3,88</b>	<b>4,36</b>
<b>Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 402	1 549	5 988	6 135
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 161	1 154	1 156	1 154
<b>A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr</b>	<b>1,21</b>	<b>1,34</b>	<b>5,18</b>	<b>5,32</b>
<b>Driftsöverskott per aktie, kr</b>				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 009	1 847	7 977	7 815
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 161	1 154	1 156	1 154
<b>A/B Driftsöverskott per aktie, kr</b>	<b>1,73</b>	<b>1,60</b>	<b>6,90</b>	<b>6,77</b>
<b>Eget kapital per aktie, kr</b>				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	83 326	89 330	83 326	82 313
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154
<b>A/B Eget kapital per aktie, kr</b>	<b>71,10</b>	<b>77,41</b>	<b>71,10</b>	<b>71,33</b>
<b>Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr</b>				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	83 326	89 330	83 326	82 313
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	16 506	17 691	16 506	16 272
C Räntederivat, Mkr	-843	-1 255	-843	-421
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154
<b>(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr</b>	<b>84,46</b>	<b>91,65</b>	<b>84,46</b>	<b>85,06</b>

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

ANTAL AKTIER	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 161 318 681	1 154 000 000	1 155 824 658	1 154 000 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 235 978 047	1 183 863 746	1 230 484 024	1 217 613 871
Utestående antal aktier	1 172 000 000	1 154 000 000	1 172 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 246 659 366	1 228 659 366	1 246 659 366	1 228 659 366

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Hyresvärde helår, kr/kvm</b>				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 287	12 119	13 287	12 958
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 061	5 889	6 061	6 004
<b>A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm</b>	<b>2 192</b>	<b>2 058</b>	<b>2 192</b>	<b>2 158</b>
<b>Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 689	11 628	12 689	12 390
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 061	5 889	6 061	6 004
<b>A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm</b>	<b>2 094</b>	<b>1 975</b>	<b>2 094</b>	<b>2 064</b>
<b>Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 689	11 628	12 689	12 390
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 287	12 119	13 287	12 958
<b>A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>	<b>96%</b>
<b>Överskottsgrad, %</b>				
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 275	2 099	9 090	8 914
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 129	2 895	12 177	11 944
<b>A/B Överskottsgrad, %</b>	<b>73%</b>	<b>72%</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>
<b>Redovisat värde, kr/kvm</b>				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	209 156	203 568	209 156	203 715
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 061	5 889	6 061	6 004
<b>A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm</b>	<b>34 511</b>	<b>34 566</b>	<b>34 511</b>	<b>33 929</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Avkastning eget kapital, %</b>				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-595	-51	-7 290	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-649	-1 574	-9 069	-9 995
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-10	229	305	544
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-280	-175	-2 005	-1 899
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-870	-260	-5 166	-4 557
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-10	-240	-1 392	-1 622
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	371	317	2 996	2 943
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	834	1 172	4 257	4 595
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	3 334	4 688	4 257	4 595
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-1 799	-1 540	-14 542	-14 284
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	371	317	2 996	2 943
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	1 906	3 465	-7 290	-6 746
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	83 326	89 330	83 326	82 313
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	82 313	90 194	89 330	90 194
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	82 820	89 762	86 328	86 254
<b>K/N Avkastning eget kapital, %</b>	<b>2,3%</b>	<b>3,9%</b>	<b>-8,4%</b>	<b>-7,8%</b>
<b>Avkastning totalt kapital, %</b>				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-307	-283	-8 977	-8 954
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-964	-651	-3 499	-3 186
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-649	-1 574	-9 069	-9 995
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-10	229	305	544
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-280	-175	-2 005	-1 899
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-870	-260	-5 166	-4 557
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 466	2 148	10 457	10 139
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	9 864	8 592	10 457	10 139
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-1 808	-1 780	-15 935	-15 906
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	8 056	6 812	-5 478	-5 768
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	262 865	267 864	262 865	253 748
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	253 748	263 775	267 864	263 775
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	258 307	265 819	265 364	258 762
<b>I/L Avkastning totalt kapital, %</b>	<b>3,1%</b>	<b>2,6%</b>	<b>-2,1%</b>	<b>-2,2%</b>
<b>Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	632	1 237	1 791	2 396
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-964	-651	-3 499	-3 186
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-29	-19	-93	-83
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-28	-67	-122	-162
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-881	-409	-4 624	-4 153
<b>(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr</b>	<b>2,7</b>	<b>3,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>

# HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023/2024 apr-mar	2023 jan-dec
<b>Soliditet, %</b>				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	96 451	102 123	96 451	93 987
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 504	–	2 217
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	262 865	267 864	262 865	253 748
<b>(A+B)/C Soliditet, %</b>	<b>36,7%</b>	<b>39,1%</b>	<b>36,7%</b>	<b>37,9%</b>
<b>Skuldsättningsgrad, ggr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	140 403	141 411	140 403	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 504	–	2 217
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	96 451	102 123	96 451	93 987
<b>(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>
<b>Nettoskuld, Mkr</b>				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	140 403	141 411	140 403	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 504	–	2 217
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 808	9 700	8 808	5 449
<b>A-B-C Nettoskuld, Mkr</b>	<b>131 595</b>	<b>129 207</b>	<b>131 595</b>	<b>126 802</b>
<b>EBITDA, Mkr</b>				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 513	1 646	6 415	6 549
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	–10	229	305	544
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	–964	–651	–3 499	–3 186
<b>A+B-C EBITDA, Mkr</b>	<b>2 467</b>	<b>2 526</b>	<b>10 220</b>	<b>10 279</b>
<b>EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis</b>	<b>9 898</b>	<b>9 418</b>	<b>10 220</b>	<b>10 279</b>
<b>Belåningsgrad, %</b>				
A Nettoskuld, Mkr	131 595	129 207	131 595	126 802
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	262 865	267 864	262 865	253 748
<b>A/B Belåningsgrad, %</b>	<b>50,1%</b>	<b>48,2%</b>	<b>50,1%</b>	<b>50,0%</b>
<b>Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	129 198	127 717	130 401	126 515
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	9 898	9 418	10 220	10 279
<b>A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr</b>	<b>13,1</b>	<b>13,6</b>	<b>12,8</b>	<b>12,3</b>

# DEFINITIONER

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

## AKTIERELATERADE

### Eget kapital per aktie, kr

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

### Förvaltningsresultat per aktie, kr

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

### Genomsnittligt antal aktier

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

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

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

### Resultat efter skatt per aktie, kr

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

## FASTIGHETSRELATERADE

### Direktavkastning, %

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

### Driftöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

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

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

### Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

### Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

### Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder, industri/logistik samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

### Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

### Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som 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, %

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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

## 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 genomsnittligt balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

### Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

### EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

### Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

### Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men har historiskt betraktats av ratinginstituten till 50% som eget kapital. Från och med Q1 2024 betraktas hela hybridkapitalet som räntebärande skuld.

### Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

### Nettoskuld/ EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

### Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

## ÖVRIGT

### Intressebolag och joint ventures

Upplýsingar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures.

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

**KÖPENHAMN  
STRANDBY HUSE &  
STRANDBY HØJE**  
HYRESRÄTTER  
337 LÄGENHETER

## KONTAKT

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

## EKONOMISK INFORMATION

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

## KALENDARIUM

Delårsrapport jan-jun 2024 16 juli 2024  
Delårsrapport jan-sep 2024 25 oktober 2024  
Bokslutskommuniké 2024 7 februari 2025

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

**UTHYRNING** Tel: 020-151 151

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

## REGION

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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