

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2024



GÖTEBORG
ANTIKHALLARNA
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 30 september 2024 ett värde om 215,3 Mdkr (218,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 838 Mkr (5 009). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 486 Mkr (4 683), vilket motsvarar en minskning per aktie med 5% till 3,84 kr (4,06).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,60 kr per aktie (89,74).
- Hyresintäkterna uppgick till 9 543 Mkr (8 855).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -117 Mkr (-1 978) motsvarande -0,10 kr per aktie (-1,71).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Revisorns granskningsrapport	18
VD har ordet	4	Totalresultat	19
Aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	20
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	21
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	22
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	23
Fastighetsutveckling	10	Moderbolaget	24
Kunder	11	Aktien och ägarna	25
Finansiering	12-13	Härledning av nyckeltal	26-29
Hållbarhet	14-15	Definitioner	30
Intressebolag	16	Kontaktuppgifter och kalendarium	31
Övriga upplysningar	17		

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JULI-SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 3 228 Mkr (3 017), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -14 Mkr (107).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 503 Mkr (2 341), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -11 Mkr (77).
- Överskottsgraden uppgick till 78% (78).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 1 589 Mkr (1 584), vilket motsvarar en marginell minskning per aktie till 1,36 kr (1,37).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 74 Mkr (-1 749). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,8).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 445 Mkr (107).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -190 Mkr (-1 067).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -294 Mkr (-1 060) vilket motsvarar -0,25 kr per aktie (-0,92).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 85,60 kr per aktie (89,74).

JANUARI-SEPTEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 9 543 Mkr (8 855), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -41 Mkr (338).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 7 158 Mkr (6 640), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -33 Mkr (241).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 4% till 4 486 Mkr (4 683), vilket motsvarar en minskning per aktie med 5% till 3,84 kr (4,06).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -825 Mkr (-5 995). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,8).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 677 Mkr (212).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 192 Mkr (-2 486).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -117 Mkr (-1 978) vilket motsvarar -0,10 kr per aktie (-1,71).
- 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-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	9 543	8 855	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 486	4 683	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-820	-5 990	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336
Värdeförändringar derivat, Mkr	-1 677	212	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34	144
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	-117	-1 978	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118
Förvaltningsfastigheter, Mkr	213 442	215 060	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 824	3 567	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 168 453	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	-0,10	-1,71	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,84	4,06	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	71,05	76,22	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,60	89,74	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	89,22	49,30	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 hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 5% till 3,84 kr jämfört med första nio månaderna förra året, främst drivet av högre finansieringskostnader. Vi fortsätter att se en hälsosam utveckling av hyresintäkter och driftsöverskott, där båda ökat med 8% jämfört med samma period förra året. Detta trots en marginell motvind från valutakurser. Samtidigt gör en god kostnadskontroll att våra förvaltnings- och administrationskostnader bara stigit med 1% samtidigt som fler fastigheter och ytterligare uthyrbar yta har tillkommit. Det är också glädjande att se att förvaltningsresultatet från våra intressebolag har ökat med 7%.

Aktuell intjäning

Vi ser en ökning av förvaltningsresultatet i aktuell intjäning för fjärde kvartalet i rad, till 6 050 Mkr. Efter en period med högre räntor, ett stort utbud av nya hyresrätter i Finland, en inflation som kortsiktigt drivit ner lönsamheten i vår svenska bostadspportfölj, en mer avvaktande hyresmarknad för kontor, minskande fastighetsvärden och en defensiv kapitalallokering känns det som att vi kan se fram emot mer positiv utveckling kommande år. När värderingsyielderna stabiliseras, ger vårt starka kassaflöde oss möjlighet att kombinera en fortsatt minskning av skuldsättning med utrymme till relativt betydande investeringar när sådana möjligheter dyker upp.

"VI FORTSÄTTER ATT SE EN HÄLSOSAM UTVECKLING AV HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT, DÄR BÅDA ÖKAT MED 8% JÄMFÖRT MED SAMMA PERIOD FÖRRA ÅRET. DETTA TROTS EN MARGINELL MOTVIND FRÅN VALUTAKURSER."

Finansiering

Under året har vi utökat vår närvaro på den svenska obligationsmarknaden, vilket fått ett fint mottagande i marknaden och i september gjorde vårt finska dotterbolag SATO en obligationsemission om 250 MEUR. Det har samtidigt varit svårt att hitta möjligheter att återköpa obligationer till attraktiva priser, vilket har gjort att vår likviditet har varit något högre i kvartalet.

Vi ser en stabilisering av räntorna och har sedan sommaren arbetat aktivt med vår räntehedging då swapräntor har kommit ned väsentligt. Jag har goda förhoppningar om en förbättring av finansnettot för helår 2025, givet att inget oförutsett inträffar.



Tack!

Den stabila ökningen av Balders intjäningskapacitet är en följd av vår diversifiering och förmåga att skapa mervärde genom kapitalallokering, vilket är en viktig hörnsten i bolagets strategi. Men i tider som dessa, där vissa segment är lite mer utmanande och vikten av kostnadskontroll är väldigt hög, gör också våra dedikerade medarbetare verkligen skillnad. Det tycker jag syns i hur vi presterar gentemot marknaden i stort.

Stort tack till alla mina kollegor för ert dagliga engagemang!

Erik Selin

Verkställande direktör

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 30 sep	2024 30 jun	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
Hysesintäkter	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350	10 135
Fastighetskostnader	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445
Driftsöverskott	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850	8 865	8 185	7 880	7 690
Överskottsgrad, %	75%	75%	76%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990	-980
Förvaltningsresultat från intressebolag	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780	1 760
Rörelseresultat	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650	9 680	8 985	8 670	8 470
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-450	-450	-400	-400	-400	-410	-410	-560	-550	-580	-630
Förvaltningsresultat¹⁾	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940	6 220	5 885	5 870	5 820
Skatt ²⁾	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240
Resultat efter skatt	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710	4 915	4 645	4 620	4 580
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15	5,39	5,26	5,25	5,20

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2024 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,30

DKK: 1,52

NOK: 0,96

GBP: 13,53

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 4 838 Mkr (5 009), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -16 Mkr (88). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 486 Mkr (4 683), vilket motsvarar en minskning per aktie med 5% till 3,84 kr (4,06). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 524 Mkr (1 425).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 192 Mkr (-2 486). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -117 Mkr (-1 978), motsvarande -0,10 kr per aktie (-1,71). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -825 Mkr (-5 995), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 Mkr (6), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 51 Mkr (337), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -1 677 Mkr (212) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -966 Mkr (65) samt resultat från andelar i intressebolag om -132 Mkr (-989).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 8% till 9 543 Mkr (8 855), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -41 Mkr (338). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktportföljens hyresvärde per 30 september uppgick till 13 592 Mkr (12 659). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 222 kr per kvm (2 116) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,6% (5,2) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 september uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 592 Mkr (559).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 385 Mkr (-2 215) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (-97).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 7 158 Mkr (6 640), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (75).

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 -797 Mkr (-790), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 4 Mkr (-40).



**KÖPENHAMN
STRANDBY HUSE**
48 HYRESRÄTTER
FÄRDIGSTÄLLT 2024

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 -132 Mkr (-989) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 524 Mkr (1 425).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -1 520 Mkr (-2 477). Periodens skatt uppgick till -136 Mkr (63).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -3 035 Mkr (-2 264), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 13 Mkr (-112).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 677 Mkr (212) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -966 Mkr (65). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 september 3,0% (2,8).

Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 060 Mkr (18 535).

Nettoskuld/EBITDA uppgick under perioden till 12,1 ggr (12,7).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till -825 Mkr (-5 995). Realiserade värdeförändringar uppgick till 5 Mkr (6). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,9% (4,8). 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 -21 Mkr (-21) vilka kostnadsförs löpande under perioden.

Två projekt (4) har resultatavräknats under perioden. Periodens försäljningsresultat uppgick till 51 Mkr (337) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Fabrique 46 i Stockholm och Brf Ostrea i Göteborg.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -544 Mkr (360), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (22). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -166 Mkr (-165). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -144 Mkr (-125).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -377 Mkr (525).

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 16 692 Mkr (17 407).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 327 Mkr (3 216). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -3 824 Mkr (-5 412). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 4 105 Mkr (-806).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 3 314 Mkr (-1 572).

Kursdifferens i likvida medel uppgick till 11 Mkr (48).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 10 701 Mkr (12 479) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 9 359 Mkr (6 056). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 20 060 Mkr (18 535).

Tredje kvartalet 2024

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2024 uppgick till 1 715 Mkr (1 707). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2024 ökade till 1 589 Mkr (1 584) vilket motsvarar 1,36 kr per aktie (1,37). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 523 Mkr (496). Hyresintäkterna uppgick till 3 228 Mkr (3 017) och fastighetskostnaderna till -726 Mkr (-676), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 7% till 2 503 Mkr (2 341), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med -11 Mkr (77). Överskottsgraden uppgick till 78% (78).

Periodens resultat efter skatt uppgick till -190 Mkr (-1 067). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -294 Mkr (-1 060) motsvarande -0,25 kr per aktie (-0,92). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 74 Mkr (-1 749), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 Mkr (-21), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 6 Mkr (115), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -1 445 Mkr (107) samt resultat från andelar i intressebolag om 135 Mkr (-773). Koncernens totala skatt uppgick till -154 Mkr (43). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -14 Mkr (-57). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -140 Mkr (100). Den uppskjutna skatten har påverkats av positiva valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 30 september uppgick till 1 092 personer (1 145), varav 448 kvinnor (479). 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 382 Mkr (382).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 389 Mkr (1 829). Resultat från andelar i dotterbolag ingick med 1 598 Mkr (178), övrigt finansnetto uppgick till 153 Mkr (1 599) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 751 Mkr (-4), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -1 633 Mkr (265).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av bolagets euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Från och med 30 april tillämpar även moderbolaget säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende bolagets euroobligationer.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 30 september 1 928 förvaltningsfastigheter (1 882) med en uthyrningsbar yta om 6 112 tkvm (5 971) till ett värde om 213 442 Mkr (215 060). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 13 578 Mkr (12 637).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 1 824 Mkr (3 567). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 215 266 Mkr (218 626).

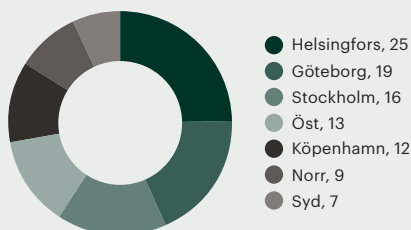
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-09-30¹⁾

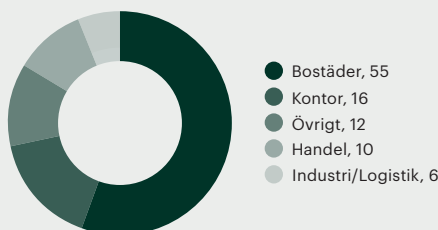
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	779	1 338 529	3 682	2 751	3 517	96	53 532	25
Stockholm	94	840 718	2 062	2 452	1 943	94	33 029	15
Göteborg	207	1 229 802	2 441	1 985	2 324	95	40 401	19
Köpenhamn	28	390 308	1 164	2 981	1 158	100	24 141	11
Syd	93	494 565	949	1 919	892	94	13 958	6
Öst	466	950 409	1 888	1 987	1 832	97	25 096	12
Norr	261	867 410	1 393	1 606	1 321	95	18 581	9
Totalt exklusive projekt	1 928	6 111 741	13 578	2 222	12 986	96	208 738	97
Projekt för egen förvaltning			14		14		4 703	2
Totalt förvaltningsfastigheter	1 928	6 111 741	13 592	2 222	13 000	96	213 442	99
Exploateringsfastigheter							1 824	1
Totalt fastighetsbestånd	1 928	6 111 741	13 592	2 222	13 000	96	215 266	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 411	3 064 818	7 167	2 339	6 909	96	113 460	53
Kontor	111	702 768	2 066	2 940	1 871	91	34 482	16
Handel	147	1 032 904	1 818	1 761	1 763	97	22 172	10
Industri/Logistik	171	666 295	1 029	1 544	968	94	13 035	6
Övrigt	88	644 957	1 498	2 322	1 475	99	25 589	12
Totalt exklusive projekt	1 928	6 111 741	13 578	2 222	12 986	96	208 738	97
Projekt för egen förvaltning			14		14		4 703	2
Totalt förvaltningsfastigheter	1 928	6 111 741	13 592	2 222	13 000	96	213 442	99
Exploateringsfastigheter							1 824	1
Totalt fastighetsbestånd	1 928	6 111 741	13 592	2 222	13 000	96	215 266	100

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 entreprenadkostnad samt projektrisk.

Per den 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,8) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,3) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,3). 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 30 september till 213 442 Mkr (215 060). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till -825 Mkr (-5 995).

Periodens värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 3 431 Mkr (4 923) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 1 785 Mkr (418) avser förvärv och 1 645 Mkr (4 505) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 277 Mkr (650). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 5 Mkr (6).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2024		2023	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	209 000	1 901	213 932	1 841
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	1 645		4 505	
Förvärv	1 785	11	418	2
Avyttringar	-272		-644	-12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	-825		-5 995	
Valutförändring	1 588		2 843	
Omklassificering	521	16	-	51
Förvaltningsfastigheter 30 september	213 442	1 928	215 060	1 882
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 750		3 421	
Upparbetade projektkostnader	383		1 376	
Försäljning	-789		-1 230	
Omklassificering	-521		-	
Exploateringsfastigheter 30 september	1 824		3 567	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	215 266		218 626	

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 2,3 Mdkr (4,0), varav 2,0 Mdkr (2,8) är nedlagt och 0,3 Mdkr (1,2) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 1 000 lägenheter (1 600) 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 färdigställs, sålts och lämnats över till köparen.

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 1,3 Mdkr (4,0), varav 0,6 Mdkr (2,4) är nedlagt och 0,7 Mdkr (1,6) återstår att investera. Samtliga projekt avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

Anskaffningskostnaden inklusive marknadsförings- och försäljningskostnader för periodens samtliga avyttrade projekt uppgick till -810 Mkr (-1 251). Resultatet från försäljningarna uppgick till 72 Mkr (358), exklusive periodens marknadsförings- och försäljningskostnader om -21 Mkr (-21) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



**GÖTEBORG
FRÖLUNDA PARK**
HYRES- OCH BOSTADSRÄTTER
FÄRDIGSTÄLLT Q3 2024
392 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 6,6 år (6,6). Balders tio största kontrakt svarar för 4,0% (3,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,3 år (13,1). 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 mäts 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.

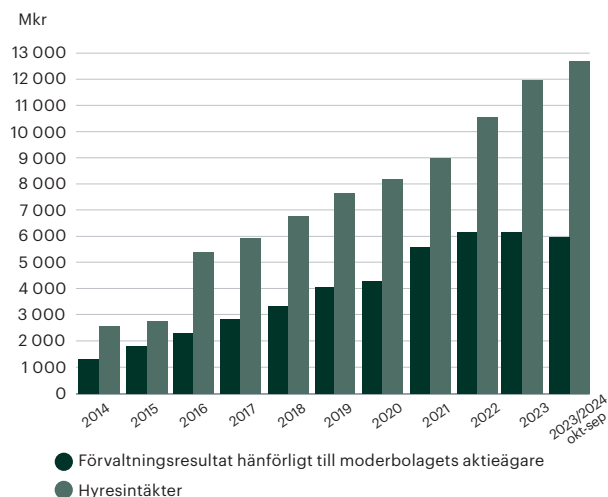
NKI-undersökningarna för 2024 pågår och kommer att presenteras i bokslutskommunikén 2024.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2024-09-30

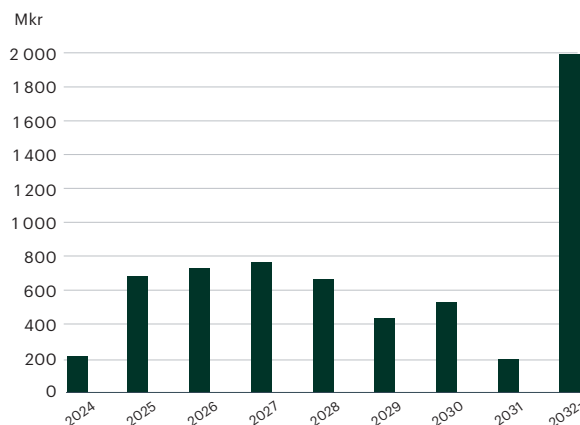
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Kontrakterad hyra, Mkr	Kontrakterad hyra, %
2024	951	205	2
2025	1 198	679	5
2026	854	726	6
2027	713	765	6
2028-	1 087	3 797	29
Summa kommersiellt	4 803	6 171	47
Bostad ¹⁾	49 228	6 680	51
P-plats ¹⁾	11 334	55	0
Garageplats ¹⁾	6 526	94	1
Summa	71 891	13 000	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



FINANSIERING

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera 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 som 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, anbudserbudanden, 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 tredje kvartalet har räntebärande skulder ökat med cirka 2 Mdkr vilket till största del beror på nyupptagen obligationsfinansiering. Det har samtidigt varit svårt att hitta möjlighet till obligationsåterköp till attraktiva priser. Balders närvaro i de svenska och internationella kapitalmarknaderna är strategiskt viktig. Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 Mdkr (19) 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, valutarörelser och förfall.

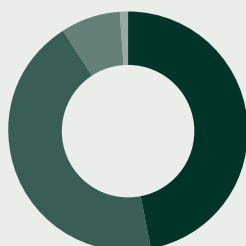
Balders räntebindningstid uppgick per den 30 september till 3,3 år och kreditbindningen till 5,1 år. Under kvartalet har ytterligare räntederivat tagits upp då swapräntor sjunkit och varit på attraktiva nivåer, majoriteten av dessa har tagits upp under andra halvan av kvartalet vilket gör att endast delar av effekten syns i kvartalet. Per den 30 september var 78% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	138 102	137 324	134 469
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 060	18 535	17 653
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,1	5,5	5,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,3	3,2	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,1	12,7	12,3
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,6	49,1	50,0
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,5	3,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,4	20,9	22,0
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook	BBB Negative outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	37,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,6
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,2

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Icke säkerställda obligationer, 47
- Säkerställda banklån, 44
- Icke säkerställda banklån, 8
- Certifikat, 1

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 77 257
- Säkerställda lån, 60 845

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-09-30

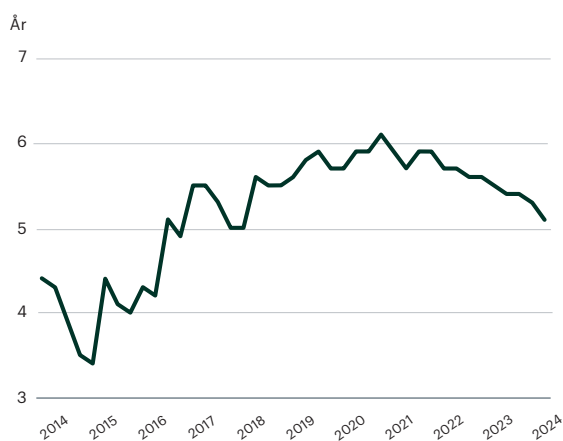
År	Mkr	Andel, %
2024	2 759	2
2025	19 456	14
2026	28 074	20
2027	22 423	16
2028	16 495	12
2029	9 599	7
2030	10 589	8
2031	6 204	4
2032	169	0
2033	1 288	1
2034-	21 046	15
Summa	138 102	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2024-09-30

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2024	23 635	4,6 ¹⁾	17
2025	18 051	2,7	13
2026	16 229	2,7	12
2027	14 973	1,8	11
2028	18 757	2,9	14
2029	17 639	2,0	13
2030	12 863	2,3	9
2031	5 647	2,0	4
2032	2 805	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034-	6 504	2,9	5
Summa	138 102	3,0	100

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

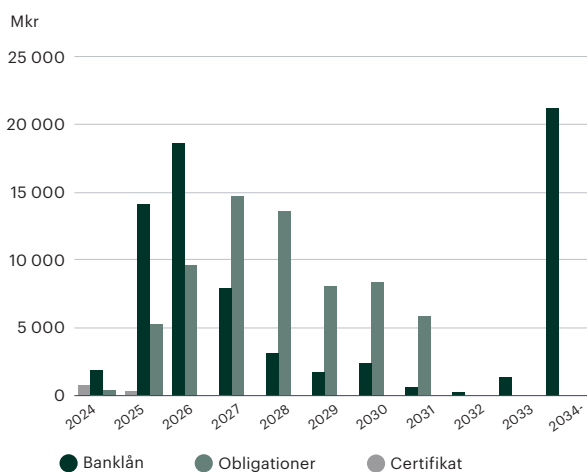
GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



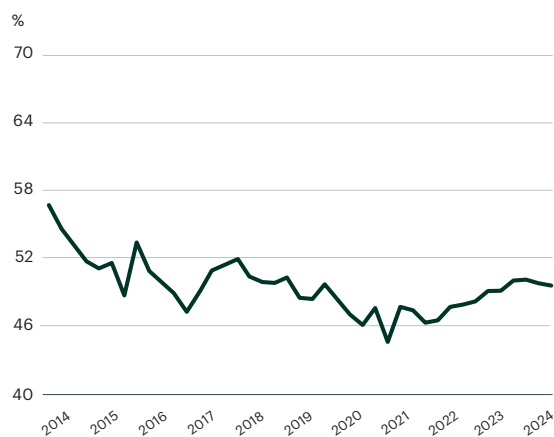
GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING



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. Bolaget har påbörjat en klimatfärdplan som specificerar 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

ESG RATINGS

KÖPENHAMN
FÆLLEDKANTEN
HYRESRÅTTER

BALDER UPPGRADERAT TILL BBB

I MSCI:s senaste rapport har Fastighets AB Balder återfått betyget BBB. Detta efter ett år med ratingen BB. Uppgraderingen anges främst vara ett resultat av Balders arbete inom miljömässig hållbarhet, däribland gröna hyreskontrakt och miljöcertifierade byggnader. Balder delar betyget BBB med cirka 30% av de betygssatta bolagen inom sitt segment. Samtidigt har Sustainalytics justerat Balders ESG risk rating till 14,9 från 12,3. Trots förflyttningen ligger Balder fortsatt stabilt inom ramen för låg risk, tillsammans med merparten av bolagen i branschen. Balder bedömer att förflyttningen framförallt beror på förändrad metodik och rapporteringsindikatorer hos Sustainalytics.

"Hållbarhet är en viktig fråga för oss. Vi har kommit en bit på vägen och har idag en tydlig etablering av hållbarhetsfrågorna i organisationen. Under senaste året har vi påbörjat omställningen till CSRD och arbetar för att möta de nya kraven inom hållbarhetsrapportering", säger Balders hållbarhetschef Klara Appelqvist.

Sustainalytics och MSCI:s ESG rating mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl företaget hanterar dessa. Båda bedömer de tre dimensionerna miljö, socialt och bolagsstyrning men använder olika metodik och betygsskalor. Medan MSCI rangordnar analyserade bolag på en skala mellan AAA och CCC använder Sustainalytics en sifferskala mellan 0 och 40+, där så låg siffra som möjligt eftersträvas.



MSCI
ESG RATINGS

BBB

CCC B BB **BBB** A AA AAA

COPYRIGHT ©2024 SUSTAINALYTICS, A MORNINGSTAR COMPANY. ALL RIGHTS RESERVED. THIS PUBLICATION INCLUDES INFORMATION AND DATA PROVIDED BY SUSTAINALYTICS AND/OR ITS CONTENT PROVIDERS. INFORMATION PROVIDED BY SUSTAINALYTICS IS NOT DIRECTED TO OR INTENDED FOR USE OR DISTRIBUTION TO INDIA-BASED CLIENTS OR USERS AND ITS DISTRIBUTION TO INDIAN RESIDENT INDIVIDUALS OR ENTITIES IS NOT PERMITTED. MORNINGSTAR/SUSTAINALYTICS ACCEPTS NO RESPONSIBILITY OR LIABILITY WHATSOEVER FOR THE ACTIONS OF THIRD PARTIES IN THIS RESPECT. USE OF SUCH DATA IS SUBJECT TO CONDITIONS AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.SUSTAINALYTICS.COM/LEGAL-DISCLAIMERS/](https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers/)

THE USE BY FASTIGHETS AB BALDER OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF FASTIGHETS AB BALDER BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank AB¹⁾. 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. Intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag".

Balder har under perioden investerat 1 262 Mkr i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Anthon Eiendom AS 60% (60), Fastighets AB Centur 50% (50), Sinoma Fastighets AB 50% (49), Tre-num AB 50% (50), Tulia AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (33), Entra ASA²⁾ knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 20% (20) samt Brinova Fastigheter AB⁴⁾ 19% (19).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-09-30⁵⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ⁶⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	126	186 790	413	2 213	388	94	7 101	15
Göteborg	115	283 095	426	1 505	412	97	6 025	13
Syd	159	161 789	280	1 730	270	96	4 288	9
Öst	64	123 479	187	1 516	183	98	2 623	5
Norr	29	106 245	199	1 869	191	96	3 472	7
Oslo	70	438 423	1 199	2 734	1 130	94	21 482	45
Totalt exklusive projekt	563	1 299 820	2 703	2 080	2 574	95	44 990	94
Projekt för egen förvaltning			3		3		2 731	6
Totalt fastighetsbestånd	563	1 299 820	2 706	2 080	2 577	95	47 721	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	149	232 428	490	2 109	475	97	9 251	19
Kontor	129	606 183	1 553	2 561	1 462	94	26 881	56
Handel	63	168 231	249	1 478	242	97	3 172	7
Övrigt	222	292 978	412	1 406	396	96	5 687	12
Totalt exklusive projekt	563	1 299 820	2 703	2 080	2 574	95	44 990	94
Projekt för egen förvaltning			3		3		2 731	6
Totalt fastighetsbestånd	563	1 299 820	2 706	2 080	2 577	95	47 721	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 30 september 2024 uppgick till 3 751 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 september 2024 uppgick till 9 302 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde per 30 september 2024 (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2024 uppgick till 950 Mkr. Balders andel av Stenhus substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2024 uppgick till 496 Mkr. Balders andel av Brinovas substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav. Röstandelen uppgår till 31,4%.

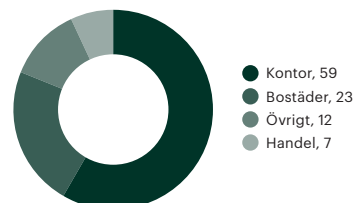
5) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

6) Avser hela intressebolagsbeståndet.

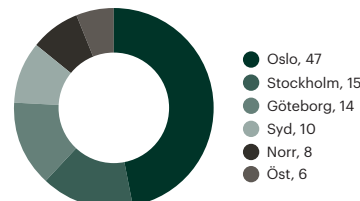
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	47 721	52 239	49 953
Övriga tillgångar	1 986	2 863	2 139
Likvida medel	549	351	480
Summa tillgångar	50 256	55 454	52 572
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	20 952	22 842	21 183
Uppskjuten skatteskuld	3 609	4 425	4 003
Räntebärande skulder	24 365	26 678	26 033
Övriga skulder	1 330	1 508	1 352
Summa eget kapital och skulder	50 256	55 454	52 572

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 87 Mkr (72) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 0 Mkr (19). 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 3 maj 2024 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra största aktieägarna eller ägarkonstellationerna. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2025 och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2024 och kända förändringar därefter:

- Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB
- Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB
- Marianne Nilsson, företrädande Swedbank Robur Fonder AB
- Patricia Hedelius, företrädande AMF Tjänstepension och Fonder

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg torsdagen den 8 maj 2025. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se.

Göteborg den 25 oktober 2024

Erik Selin
Verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 25 oktober 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 228	3 017	9 543	8 855	12 632	11 944
Fastighetskostnader	-726	-676	-2 385	-2 215	-3 200	-3 030
Driftsöverskott	2 503	2 341	7 158	6 640	9 432	8 914
Förvaltnings- och administrationskostnader	-237	-250	-797	-790	-1 087	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	135	-773	-132	-989	-1 380	-2 236
- varav förvaltningsresultat	523	496	1 524	1 425	2 015	1 917
- varav värdeförändringar	-323	-1 403	-1 520	-2 477	-3 600	-4 557
- varav skatt	-65	134	-136	63	205	404
Övriga intäkter/kostnader	3	1	-11	-2	-24	-16
Finansnetto	-1 078	-881	-3 035	-2 264	-3 957	-3 186
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-24	-23	-76	-63	-96	-83
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 327	438	3 182	2 595	2 984	2 396
- varav Förvaltningsresultat	1 715	1 707	4 838	5 009	6 378	6 549
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	2	-21	5	6	-16	-14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	74	-1 749	-825	-5 995	-4 810	-9 980
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	330	697	861	1 588	2 211	2 938
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-323	-582	-810	-1 251	-1 953	-2 394
Värdeförändringar derivat	-1 445	107	-1 677	212	-3 788	-1 899
Värdeförändringar totalt	-1 363	-1 547	-2 446	-5 441	-8 355	-11 350
Resultat före skatt	-36	-1 109	736	-2 846	-5 371	-8 954
Inkomstskatt	-154	43	-544	360	351	1 254
Periodens/årets resultat	-190	-1 067	192	-2 486	-5 021	-7 699
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-294	-1 060	-117	-1 978	-4 885	-6 746
Innehav utan bestämmande inflytande	105	-7	309	-508	-136	-953
	-190	-1 067	192	-2 486	-5 021	-7 699
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-153	-554	325	699	-450	-76
Kassafördessäkkringar efter skatt	-81	-4	-58	63	-177	-56
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	-449	141	-178	-578	-630	-1 030
Periodens/årets totalresultat	-872	-1 485	282	-2 302	-6 278	-8 862
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	-873	-1 156	-206	-2 234	-5 852	-7 880
Innehav utan bestämmande inflytande	1	-328	487	-68	-426	-982
	-872	-1 485	282	-2 302	-6 278	-8 862
Förvaltningsresultat	1 715	1 707	4 838	5 009	6 378	6 549
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-126	-123	-353	-325	-441	-414
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 589	1 584	4 486	4 683	5 937	6 135
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,37	3,84	4,06	5,10	5,32
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,25	-0,92	-0,10	-1,71	-4,19	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,25	-0,92	-0,10	-1,71	-4,19	-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 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	213 442	215 060	209 000
Exploateringsfastigheter	1 824	3 567	2 750
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 130	1 922	2 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	351	278	387
Andelar i intressebolag och joint ventures	28 084	29 824	28 288
Derivat	–	1 407	421
Fordringar	5 707	6 069	5 351
Likvida medel och finansiella placeringar	8 949	5 646	5 449
Summa tillgångar	260 487	263 772	253 748
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	96 322	100 563	93 987
Uppskjuten skatteskuld	16 692	17 407	16 272
Räntebärande skulder	138 102	137 324	134 469
Derivat	2 451	–	1 444
Leasingskuld	2 130	1 922	2 108
Övriga skulder	4 789	6 555	5 469
Summa eget kapital och skulder	260 487	263 772	253 748
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande.	13 048	12 600	11 674

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Ingående eget kapital	93 987	102 909	102 909
Periodens/årets totalresultat	282	–2 302	–8 862
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–60	–3	–20
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–12	–41	–40
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	–	–	0
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	959	–	–
Nyemission, efter emissionskostnader	1 167	–	–
Utgående eget kapital	96 322	100 563	93 987

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023 jan-dec
Driftsöverskott	2 503	2 341	7 158	6 640	8 914
Övriga intäkter/kostnader	3	1	-11	-2	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-237	-250	-797	-790	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-21	-21	-28
Återläggning av avskrivningar	24	17	72	52	71
Betalt finansnetto	-864	-716	-2 918	-2 224	-3 085
Betald/erhållen skatt	-52	-86	-156	-438	-555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 370	1 300	3 327	3 216	4 221
Förändring rörelsefordringar	550	-276	198	-348	-11
Förändring rörelseskulder	-530	541	-492	1 778	647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 390	1 565	3 033	4 646	4 857
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-359	1	-1 785	-418	-888
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-10	-15	-36	-58	-187
Förvärv av finansiella placeringar	-912	-	-1 466	-897	-897
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-679	-252	-1 875	-1 035	-1 167
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-631	-1 358	-2 029	-5 881	-7 517
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-60	-3	-20
Försäljning av förvaltningsfastigheter	28	-19	277	650	681
Försäljning av exploateringsfastigheter	330	697	861	1 588	2 938
Försäljning av finansiella placeringar	485	117	1 174	126	264
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	0	-	0	239	269
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	-	-	1 115	278	315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 748	-829	-3 824	-5 412	-6 209
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	1 167	-	-
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	-	959	-	-
Amortering av leasingskuld	-6	-6	-25	-23	-21
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-2	-12	-42	-42
Upptagna lån	4 539	586	13 661	19 802	25 006
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 805	-2 293	-11 645	-20 543	-25 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 727	-1 715	4 105	-806	-212
Periodens/årets kassaflöde	2 369	-979	3 314	-1 572	-1 564
Likvida medel vid periodens/årets början	3 368	3 476	2 402	3 977	3 977
Kursdifferens i likvida medel	-10	-43	11	48	-12
Likvida medel vid periodens/årets slut	5 727	2 453	5 727	2 453	2 402
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	5 727	2 453	5 727	2 453	2 402
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	10 701	12 479	10 701	12 479	11 794
Finansiella placeringar	3 222	3 192	3 222	3 192	3 047
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	20 060	18 535	20 060	18 535	17 653

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Hyresintäkter						
Helsingfors	762	740	2 253	2 126	2 986	2 859
Stockholm	487	446	1 464	1 336	1 923	1 795
Göteborg	577	492	1 674	1 487	2 228	2 041
Köpenhamn	302	295	887	852	1 181	1 146
Syd	227	201	663	595	877	809
Öst	549	521	1 626	1 516	2 157	2 047
Norr	324	322	975	943	1 279	1 247
Totalt	3 228	3 017	9 543	8 855	12 632	11 944
Driftsöverskott						
Helsingfors	561	523	1 574	1 432	2 060	1 919
Stockholm	383	356	1 114	1 028	1 461	1 375
Göteborg	460	397	1 299	1 163	1 746	1 610
Köpenhamn	231	228	668	654	856	841
Syd	173	160	500	446	664	610
Öst	432	413	1 238	1 168	1 635	1 564
Norr	263	264	765	749	1 010	994
Totalt	2 503	2 341	7 158	6 640	9 432	8 914

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 7 158 Mkr (6 640) och resultat före skatt 736 Mkr (-2 846) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -820 Mkr (-5 990), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 51 Mkr (337), övriga intäkter/kostnader -11 Mkr (-2), förvaltnings- och administrationskostnader -797 Mkr (-790), andel i resultat från intressebolag och joint ventures -132 Mkr (-989), finansnetto -3 035 Mkr (-2 264) samt värdeförändringar derivat -1 677 Mkr (212).

Mkr	2024 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	53 532	55 130	52 039
Stockholm	33 029	33 442	33 113
Göteborg	40 401	38 754	38 922
Köpenhamn	24 141	25 435	23 364
Syd	13 958	13 497	13 558
Öst	25 096	23 773	23 875
Norr	18 581	19 183	18 845
Totalt exklusive projekt	208 738	209 214	203 715
Projekt för egen förvaltning	4 703	5 846	5 285
Totalt förvaltningsfastigheter	213 442	215 060	209 000
Exploateringsfastigheter	1 824	3 567	2 750
Totalt fastighetsbestånd	215 266	218 626	211 749

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 492 Mkr i region Helsingfors, -84 Mkr i region Stockholm, 1 479 Mkr i region Göteborg, 777 Mkr i region Köpenhamn, 401 Mkr i region Syd, 1 221 Mkr i region Öst samt med -264 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -582 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har minskat med -926 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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 168 453	1 154 000	1 164 849	1 154 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,25	-0,92	-0,10	-1,71	-4,19	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	-0,25	-0,92	-0,10	-1,71	-4,19	-5,85
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,90	1,10	2,66	3,31	3,71	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,37	3,84	4,06	5,10	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr	1,87	1,77	5,37	5,04	7,10	6,77
Utestående antal aktier, tusental	1 172 000	1 154 000	1 172 000	1 154 000	1 172 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	71,05	76,22	71,05	76,22	71,05	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,60	89,74	85,60	89,74	85,60	85,06
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	89,22	49,30	89,22	49,30	89,22	71,52
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 222	2 116	2 222	2 116	2 222	2 158
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 125	2 023	2 125	2 023	2 125	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	78	78	75	75	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 154	35 037	34 154	35 037	34 154	33 929
Antal förvaltningsfastigheter	1 928	1 882	1 928	1 882	1 928	1 901
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 112	5 971	6 112	5 971	6 112	6 004
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 589	1 584	4 486	4 683	5 937	6 135
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	3,4	2,8	1,1	-0,9	-5,7	-7,8
Avkastning totalt kapital, %	3,6	3,0	2,5	0,7	-0,5	-2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	2,7	3,4	2,7	3,2
Soliditet, %	37,0	39,0	37,0	39,0	37,0	37,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,6	49,1	49,6	49,1	49,6	50,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	12,5	12,1	12,7	12,2	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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Nettoomsättning	114	114	382	382	530	529
Administrationskostnader	-115	-112	-382	-380	-530	-527
Rörelseresultat	-0	2	-0	2	-0	2
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	1 598	178	1 598	178
Övrigt finansnetto	849	2 039	153	1 599	95	1 541
- varav valutakursdifferenser	189	1 480	-1 751	-4	-423	1 324
Värdeförändringar derivat	-1 381	110	-1 633	265	-3 719	-1 821
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-532	2 150	117	2 044	-2 027	-100
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	-2 457	-2 457
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	-	-	215	215
Resultat före skatt	-532	2 150	117	2 044	-4 269	-2 342
Inkomstskatt	34	-422	271	-215	692	206
Periodens/årets resultat²⁾	-499	1 729	389	1 829	-3 577	-2 136

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 30 sep	2023 30 sep	2023 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	23	27	26
Finansiella anläggningstillgångar	28 806	30 563	29 111
Fordringar på koncernbolag	92 752	90 590	86 864
Derivat	-	1 145	181
Kortfristiga fordringar	365	439	421
Likvida medel och finansiella placeringar	4 248	2 153	2 097
Summa tillgångar	126 193	124 918	118 700
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	27 948	30 522	26 556
Räntebärande skulder	57 216	54 241	50 100
Skulder till koncernbolag	38 001	39 401	39 934
Derivat	2 575	-	1 114
Övriga skulder	453	754	996
Summa eget kapital och skulder	126 193	124 918	118 700

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 104 566 Mkr (56 892).

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 27% (22) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 30 700 aktieägare (31 000). Under perioden omsattes cirka 323 miljoner aktier (541) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 712 000 aktier per handelsdag (2 879 000). Den årliga omsättnings hastigheten uppgick under perioden till 37% (63). Kursen på aktien var den 30 september 89,22 kr (49,30) och motsvarar en uppgång med 25% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

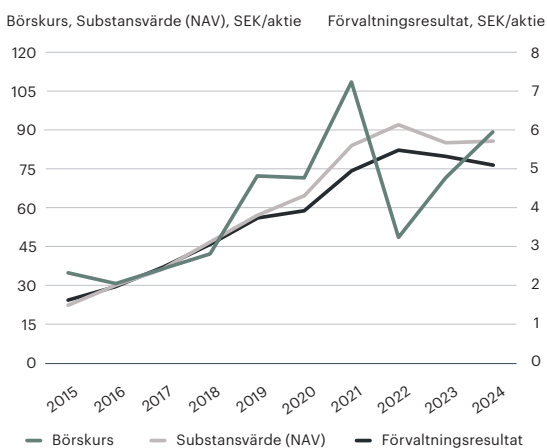
Under februari genomförde Balder en riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 167 Mkr efter emissionskostnader. Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 195 333 333 kr fördelat på 1 172 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 104 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 september 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.

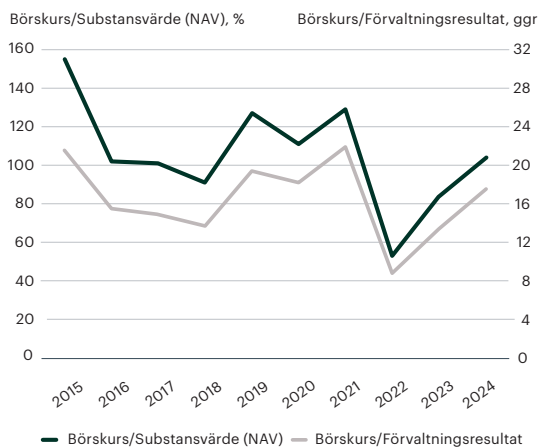
ÄGARFÖRTECKNING PER 2024-09-30

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,5	47,3
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,8	14,0
Swedbank Robur Fonder	-	76 479 866	76 479 866	6,5	4,3
AMF Fonder & Pension	-	59 698 389	59 698 389	5,1	3,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	34 623 549	34 623 549	3,0	1,9
Lannebo Kapitalförvaltning	-	22 092 826	22 092 826	1,9	1,2
SEB Investment Management	-	21 746 082	21 746 082	1,9	1,2
Handelsbanken Fonder	-	21 490 577	21 490 577	1,8	1,2
Folksam	-	17 312 047	17 312 047	1,5	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	-	13 837 789	13 837 789	1,2	0,8
Övriga	25 272	420 277 064	420 302 336	35,9	23,6
Totalt	67 376 592	1 104 623 408	1 172 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-294	-1 060	-117	-1 978	-4 885	-6 746
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 168	1 154	1 165	1 154
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	-0,25	-0,92	-0,10	-1,71	-4,19	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-294	-1 060	-117	-1 978	-4 885	-6 746
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-662	-214	-1 125	-62	-2 057	-994
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 247	1 229	1 243	1 214	1 240	1 218
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	-0,25¹⁾	-0,92¹⁾	-0,10¹⁾	-1,71¹⁾	-4,19¹⁾	-5,85¹⁾
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-294	-1 060	-117	-1 978	-4 885	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	74	-1 749	-825	-5 995	-4 810	-9 980
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 445	107	-1 677	212	-3 788	-1 899
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	9	-117	42	-958	-601	-1 600
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-323	-1 403	-1 520	-2 477	-3 600	-4 557
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	351	603	837	1 504	2 389	3 056
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 168	1 154	1 165	1 154
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,90	1,10	2,66	3,31	3,71	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 589	1 584	4 486	4 683	5 937	6 135
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 168	1 154	1 165	1 154
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,37	3,84	4,06	5,10	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 186	2 039	6 271	5 812	8 273	7 815
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 172	1 154	1 168	1 154	1 165	1 154
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,87	1,77	5,37	5,04	7,10	6,77
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	83 274	87 963	83 274	87 963	83 274	82 313
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154	1 172	1 154
A/B Eget kapital per aktie, kr	71,05	76,22	71,05	76,22	71,05	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	83 274	87 963	83 274	87 963	83 274	82 313
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	16 692	17 407	16 692	17 407	16 692	16 272
C Räntederivat, Mkr	361	-1 808	361	-1 808	361	-421
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 172	1 154	1 172	1 154	1 172	1 154
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	85,60	89,74	85,60	89,74	85,60	85,06

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 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 172 000 000	1 154 000 000	1 168 452 555	1 154 000 000	1 164 849 315	1 154 000 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 246 659 366	1 228 659 366	1 243 111 921	1 213 891 579	1 239 508 681	1 217 613 871
Utestående antal aktier	1 172 000 000	1 154 000 000	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	1 246 659 366	1 228 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 578	12 637	13 578	12 637	13 578	12 958
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 112	5 971	6 112	5 971	6 112	6 004
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 222	2 116	2 222	2 116	2 222	2 158
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 986	12 078	12 986	12 078	12 986	12 390
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 112	5 971	6 112	5 971	6 112	6 004
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 125	2 023	2 125	2 023	2 125	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	12 986	12 078	12 986	12 078	12 986	12 390
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 578	12 637	13 578	12 637	13 578	12 958
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 503	2 341	7 158	6 640	9 432	8 914
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 228	3 017	9 543	8 855	12 632	11 944
A/B Överskottsgrad, %	78%	78%	75%	75%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	208 738	209 214	208 738	209 214	208 738	203 715
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 112	5 971	6 112	5 971	6 112	6 004
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	34 154	35 037	34 154	35 037	34 154	33 929

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-294	-1 060	-117	-1 978	-4 885	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	76	-1 770	-820	-5 990	-4 825	-9 995
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	6	115	51	337	258	544
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 445	107	-1 677	212	-3 788	-1 899
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-323	-1 403	-1 520	-2 477	-3 600	-4 557
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	10	-126	37	-972	-613	-1 622
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	349	582	825	1 431	2 336	2 943
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 052	1 183	3 061	3 536	4 120	4 595
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 210	4 730	4 082	4 715	4 120	4 595
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-1 696	-2 824	-4 003	-6 945	-11 342	-14 284
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	349	582	825	1 431	2 336	2 943
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	2 863	2 488	903	-800	-4 885	-6 746
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	83 274	87 963	83 274	87 963	83 274	82 313
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	84 148	89 120	82 313	90 194	87 963	90 194
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	83 711	88 542	82 794	89 079	85 619	86 254
K/N Avkastning eget kapital, %	3,4%	2,8%	1,1%	-0,9%	-5,7%	-7,8%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-36	-1 109	736	-2 846	-5 371	-8 954
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 078	-881	-3 035	-2 264	-3 957	-3 186
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	76	-1 770	-820	-5 990	-4 825	-9 995
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	6	115	51	337	258	544
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 445	107	-1 677	212	-3 788	-1 899
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-323	-1 403	-1 520	-2 477	-3 600	-4 557
A-B-C-D-E+F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 728	2 722	7 737	7 335	10 541	10 139
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 911	10 889	10 317	9 780	10 541	10 139
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-1 686	-2 950	-3 966	-7 918	-11 955	-15 906
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	9 225	7 939	6 350	1 862	-1 414	-5 768
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	260 487	263 772	260 487	263 772	260 487	253 748
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	258 763	269 244	253 748	263 775	263 772	263 775
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	259 625	266 508	257 118	263 773	262 129	258 762
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,6%	3,0%	2,5%	0,7%	-0,5%	-2,2%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 327	438	3 182	2 595	2 984	2 396
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 078	-881	-3 035	-2 264	-3 957	-3 186
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-24	-23	-76	-63	-96	-83
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-25	-93	-117	-155	-124	-162
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-388	-1 269	-1 656	-2 414	-3 395	-4 153
(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,2	2,7	3,4	2,7	3,2

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 jul-sep	2023 jul-sep	2024 jan-sep	2023 jan-sep	2023/2024 okt-sep	2023 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	96 322	100 563	96 322	100 563	96 322	93 987
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 297	-	2 297	-	2 217
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	260 487	263 772	260 487	263 772	260 487	253 748
(A+B)/C Soliditet, %	37,0%	39,0%	37,0%	39,0%	37,0%	37,9%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	138 102	137 324	138 102	137 324	138 102	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 297	-	2 297	-	2 217
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	96 322	100 563	96 322	100 563	96 322	93 987
(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4	1,4
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	138 102	137 324	138 102	137 324	138 102	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	-	2 297	-	2 297	-	2 217
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	8 949	5 646	8 949	5 646	8 949	5 449
A-B-C Nettoskuld, Mkr	129 153	129 382	129 153	129 382	129 153	126 802
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 715	1 707	4 838	5 009	6 378	6 549
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	6	115	51	337	258	544
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 078	-881	-3 035	-2 264	-3 957	-3 186
A+B-C EBITDA, Mkr	2 799	2 703	7 925	7 609	10 594	10 279
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 176	10 467	10 549	10 033	10 594	10 279
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	129 153	129 382	129 153	129 382	129 153	126 802
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	260 487	263 772	260 487	263 772	260 487	253 748
A/B Belåningsgrad, %	49,6%	49,1%	49,6%	49,1%	49,6%	50,0%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	129 059	130 776	127 977	127 805	129 267	126 515
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 176	10 467	10 549	10 033	10 594	10 279
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	12,5	12,1	12,7	12,2	12,3

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, %¹⁾

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, Mkr¹⁾

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.

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

GÖTEBORG
KARLATORNET OCH CLARION
HOTEL KARLATORNET
 BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLT



KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:
 VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92
 Finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99
 IR Jonas Erikson, 076-765 50 88

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2024	7 februari 2025
Årsstämma	8 maj 2025
Delårsrapport jan-mar 2025	8 maj 2025
Delårsrapport jan-jun 2025	15 juli 2025
Delårsrapport jan-sep 2025	28 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	6 februari 2026

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

STOCKHOLM Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50
 Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm · Tel: 08-735 37 70

SYD Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70
 Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50

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

KÖPENHAMN Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg · Tel: 042-17 21 30
 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
 Stenbygatan 6 · 721 36 Västerås · Tel: 021-10 98 90

FASTIGHETSAB BALDER (PUBL) BALDER.SE · INFO@BALDER.SE · ORG.NR: 556525-6905