

FASTIGHETS AB BALDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2024



VÄSTERÅS
ÅNGKRAFTVERKET 2
STEAM HOTEL
263 RUM

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 december 2024 ett värde om 223,2 Mdkr (211,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 6 458 Mkr (6 549). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 88,31 kr per aktie (85,06).
- Hyresintäkterna uppgick till 12 876 Mkr (11 944).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (-6 746) motsvarande 2,82 kr per aktie (-5,85).



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.

OKTOBER-DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 3 333 Mkr (3 089), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -10 Mkr (103).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 455 Mkr (2 274), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -8 Mkr (69).
- Överskottsgraden uppgick till 74% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 1 526 Mkr (1 451), vilket motsvarar en ökning per aktie med 3% till 1,29 kr (1,26).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 69 Mkr (-3 985). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 1 657 Mkr (-2 111).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 448 Mkr (-5 213).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 421 Mkr (-4 768) vilket motsvarar 2,90 kr per aktie (-4,13).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 88,31 kr per aktie (85,06).
- En riktad nyemission om 18 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 1 484 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- S&P har bekräftat Balders kreditbetyg BBB och justerat utsikterna från negativa till stabila.
- 31 förvaltningsfastigheter har förvärvats den 1 november från det delägda joint venture-bolaget Fastighets AB Centur till ett fastighetsvärde om cirka 5,2 Mdkr.
- Balder har tecknat avtal om att förvärva förvaltningsfastigheter i Malmö och Landskrona samt lägenheter främst i Karlatornet från Doxa med tillträde i januari 2025. Förvärvet omfattar ett fastighetsvärde om cirka 3,8 Mdkr, varav 2,4 Mdkr avser förvaltningsfastigheter.

JANUARI-DECEMBER 2024

- Hyresintäkterna uppgick till 12 876 Mkr (11 944), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -40 Mkr (398).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 96% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 9 613 Mkr (8 914), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -32 Mkr (278).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare minskade med 2% till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -756 Mkr (-9 980). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -21 Mkr (-1 899).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 640 Mkr (-7 699).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (-6 746) vilket motsvarar 2,82 kr per aktie (-5,85).
- Två riktade nyemissioner om totalt 36 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 2 651 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.

	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 333	3 089	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 526	1 451	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	61	-4 005	-760	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007
Värdeförändringar derivat, Mkr	1 657	-2 111	-21	-1 899	1 617	511	-141	-180	-34
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	3 421	-4 768	3 304	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308
Förvaltningsfastigheter, Mkr	221 261	209 000	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter, Mkr	1 955	2 750	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 180 110	1 154 000	1 171 361	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,90	-4,13	2,82	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,29	1,26	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	1 154 000	1 190 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	74,30	71,33	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	88,31	85,06	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	76,80	71,52	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

När vi nu stängt böckerna för fjärde kvartalet och sammanfattar året 2024 kan jag konstatera att Balder har kommit ur konjunkturcykeln starkare än innan. Vårt fokus har liksom de senaste kvartalen varit att effektivisera verksamheten och skapa mervärde genom goda investeringar. Att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie är Balders enskilt viktigaste ekonomiska mål och vi arbetar ständigt för att vara en långsiktigt bra investering för våra aktieägare.

Förvaltningsresultat

Balders förvaltningsresultat per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5,13 kr. Det är en minskning med 3% jämfört med förra året, främst drivet av högre finansieringskostnader. Vi fortsätter dock att se en hälsosam utveckling av hyresintäkter och driftöverskott, som båda har ökat med 8% jämfört med 2023. Samtidigt är våra förvaltnings- och administrationskostnader på samma nivå som föregående år, vilket är ett kvitto på god kostnadskontroll i den operativa verksamheten. När finansieringskostnaderna nu stabiliseras, och vi löpande ökar driftöverskottet, borgar det för en bättre utveckling av förvaltningsresultatet per aktie för 2025.

Aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet i aktuell intjäning ökade betydligt i fjärde kvartalet, och ligger nu på 6,5 Mdkr. Det är också glädjande att förvaltningsresultat per aktie är högre än någonsin och uppgår till 5,46 kr per aktie. Utvecklingen drivs främst av att driftnettot löpande ökar, men också av fastighetsförvärvet från JV-bolaget Centur. I och med förvärvet ökar den egna intjäningen samtidigt som resultat från intressebolag minskar något. Tack vare den positiva ränteutvecklingen och en aktiv räntehedging från vår sida, är finansnettot i aktuell intjäning oförändrat jämfört med förra kvartalet, trots Centur-affären.

Finansiering

Finansnettot har förbättrats något under fjärde kvartalet. Med lägre räntor och refinansiering av dyrare banklån som togs upp 2022–2023, har jag goda förhoppningar om ett hyfsat finansnetto även under 2025. Under fjärde kvartalet bekräftade S&P Balders kreditbetyg BBB, och justerade samtidigt utsikterna från negativa till stabila. Vi kan därmed summera den här räntecykeln med en oförändrad rating.

Balders kostnader för ny finansiering har fortsatt förbättrats under det fjärde kvartalet. Nu närmar vi oss mer normala nivåer för bankfinansiering, medan obligationsmarknaden fortfarande prisar längre löptider något högre. Under året har vi etablerat oss som en betydande emittent på den svenska obligationsmarknaden. Detta har varit en viktig strategisk fråga och är något som vi kommer fortsätta arbeta med under kommande år, parallellt med att vi underhåller vår närvaro på euromarknaden.

"FRAMTIDEN ÄR LJUS FÖR BALDER. DET KÄNNES BRA ATT ÅTER KUNNA ALLOKERA KAPITAL FÖR ATT UTVECKLA BOLAGET. VI FORTSÄTTER RESAN MOT EN LÄGRE NETTOSKULD/EBITDA, MEN KOMMER ÄNDÅ HA ETT BETYDANDE INVESTERINGSUTRYMME."



Framtidsutsikter

Framtiden är ljus för Balder. Det känns bra att åter kunna allokera kapital för att utveckla bolaget. Vi fortsätter resan mot en lägre Nettoskuld/EBITDA, men kommer ändå att ha ett betydande investeringsutrymme. Det är min tro och förhoppning att vi även framgent kan hitta bra investeringar och öka vår intjäningsförmåga.

Det är min övertygelse att våra prestationer inom förvaltning, uthyrning och projektutveckling i kombination med god kostnadskontroll har varit avgörande för den stabila finansiella utveckling vi ser på Balder.

Ett stort tack till alla dedikerade medarbetare för era insatser.

Erik Selin

Verkställande direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

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

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

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

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2024 31 dec	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
Hysesintäkter	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750	10 350
Fastighetskostnader	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565	-2 470
Driftsöverskott	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850	8 865	8 185	7 880
Överskottsgrad, %	75%	75%	75%	76%	75%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000	-990
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800	1 780
Rörelseresultat	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650	9 680	8 985	8 670
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550	-2 220
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-450	-450	-400	-400	-400	-410	-410	-560	-550	-580
Förvaltningsresultat¹⁾	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940	6 220	5 885	5 870
Skatt ²⁾	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240	-1 250
Resultat efter skatt	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710	4 915	4 645	4 620
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15	5,39	5,26	5,25

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

EUR: 11,49

DKK: 1,54

NOK: 0,97

GBP: 13,85

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 458 Mkr (6 549), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -15 Mkr (91). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 011 Mkr (6 135), vilket motsvarar en minskning per aktie med 3% till 5,13 kr (5,32). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 2 015 Mkr (1 917).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 640 Mkr (-7 699). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 304 Mkr (-6 746), motsvarande 2,82 kr per aktie (-5,85). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -756 Mkr (-9 980), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -4 Mkr (-14), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 122 Mkr (544), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med -21 Mkr (-1 899) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -169 Mkr (-817) samt resultat från andelar i intressebolag om 901 Mkr (-2 236).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8% till 12 876 Mkr (11 944), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -40 Mkr (398). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktportföljens hyresvärde per den 31 december uppgick till 14 385 Mkr (12 968). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 236 kr per kvm (2 158) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,5% (4,9) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 31 december uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 585 Mkr (568).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -3 263 Mkr (-3 030) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (-121).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 9 613 Mkr (8 914), 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 året till -1 080 Mkr (-1 080), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 4 Mkr (-48).



GÖTEBORG
INOM VALLGRAVEN 4:2
KOMMERSIELLT
3 773 KVM

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 året till 901 Mkr (-2 236) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 2 015 Mkr (1 917).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -909 Mkr (-4 557). Årets skatt uppgick till -204 Mkr (404).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -4 079 Mkr (-3 186), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 13 Mkr (-137).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till -21 Mkr (-1 899) varav optionskomponent konvertibel uppgick till -169 Mkr (-817). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 31 december 3,0% (2,9).

Per den 31 december var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 20 726 Mkr (17 653).

Nettoskuld/EBITDA uppgick under året till 12,2 ggr (12,3).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 9. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till -756 Mkr (-9 980). Realiserade värdeförändringar uppgick till -4 Mkr (-14). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,9% (4,9). Årets 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 försäljningskostnader om -28 Mkr (-28) vilka kostnadsförs löpande under året.

Två projekt (6) har resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 122 Mkr (544) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningskostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Fabrique 46 i Stockholm och Brf Ostrea i Göteborg.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -1 045 Mkr (1 254), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (52). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -352 Mkr (-324). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -286 Mkr (-246).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till -694 Mkr (1 579).

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 17 159 Mkr (16 272).

Majoriteten av bolagen i koncernen är verksamma i länder som har antagit den nya lagstiftningen för att implementera den globala minimiskatten, kallad Pillar 2. Koncernens beräkningar av effektiv skatt per land indikerar inte någon väsentlig effekt på koncernen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 4 273 Mkr (4 221). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -9 435 Mkr (-6 188). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 5 650 Mkr (-232).

Totalt uppgick årets kassaflöde till 953 Mkr (-1 564). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 25 Mkr (-12).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 13 872 Mkr (11 794) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 6 854 Mkr (5 859). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 20 726 Mkr (17 653).

Fjärde kvartalet 2024

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2024 uppgick till 1 620 Mkr (1 540). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2024 ökade till 1 526 Mkr (1 451), vilket motsvarar en ökning per aktie med 3% till 1,29 kr (1,26). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 491 Mkr (492). Hyresintäkterna uppgick till 3 333 Mkr (3 089) och fastighetskostnaderna till -878 Mkr (-815), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 8% till 2 455 Mkr (2 274), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med -8 Mkr (69). Överskottsgraden uppgick till 74% (74).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 448 Mkr (-5 213). Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 421 Mkr (-4 768) motsvarande 2,90 kr per aktie (-4,13). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 69 Mkr (-3 985), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -9 Mkr (-20), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 70 Mkr (207), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 1 657 Mkr (-2 111) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 034 Mkr (-1 247). Koncernens totala skatt uppgick till -502 Mkr (894). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -185 Mkr (-159). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -316 Mkr (1 053). Den uppskjutna skatteskulden har påverkats av negativa valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 31 december uppgick till 1 058 personer (1 145), varav 428 kvinnor (481). Balder är verksamt 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 året till 527 Mkr (529).

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 289 Mkr (-2 136). Resultat från andelar i dotterbolag ingick med 1 598 Mkr (178), övrigt finansnetto uppgick till -85 Mkr (1 541) varav valutakursdifferenser uppgick till -1 927 Mkr (1 324), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 26 Mkr (-1 821), erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 433 Mkr (-2 457) och kommittentresultat uppgick till 358 Mkr (215).

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.

Utdelningsförslag

Styrelsen avser föreslå årsstämman att ingen aktieutdelning lämnas (-).

Årsredovisning och årsstämma

Års- och hållbarhetsredovisningen för 2024 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 15, 2025.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum torsdagen den 8 maj klockan 16:00 på Park49, Parkgatan 49 i Göteborg.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 december 1962 förvaltningsfastigheter (1 901) med en uthyrningsbar yta om 6 425 tkvm (6 004) till ett värde om 221 261 Mkr (209 000). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 14 370 Mkr (12 958).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 1 955 Mkr (2 750). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 223 216 Mkr (211 749).

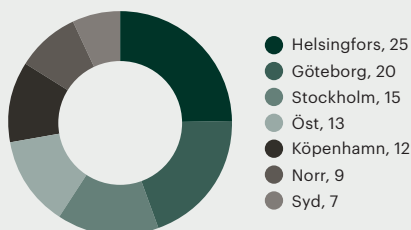
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2024-12-31¹⁾

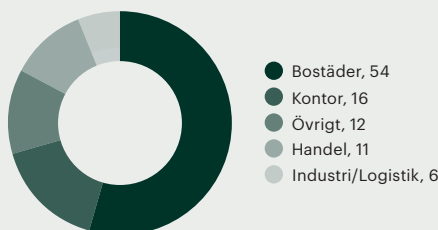
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	781	1 348 236	3 775	2 800	3 613	96	55 178	25
Stockholm	104	894 969	2 157	2 411	2 047	95	33 902	15
Göteborg	219	1 316 487	2 676	2 033	2 556	95	43 009	19
Köpenhamn	29	409 205	1 259	3 078	1 254	100	25 661	11
Syd	98	541 004	1 031	1 906	975	94	14 953	7
Öst	469	982 185	2 025	2 061	1 967	97	26 680	12
Norr	262	933 408	1 446	1 549	1 375	95	18 847	8
Totalt exklusive projekt	1 962	6 425 493	14 370	2 236	13 785	96	218 230	98
Projekt för egen förvaltning			15		15		3 030	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 962	6 425 493	14 385	2 236	13 800	96	221 261	99
Exploateringsfastigheter							1 955	1
Totalt fastighetsbestånd	1 962	6 425 493	14 385	2 236	13 800	96	223 216	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 414	3 092 836	7 408	2 395	7 155	97	117 114	52
Kontor	112	724 974	2 158	2 977	1 955	91	35 159	16
Handel	172	1 195 775	2 085	1 744	2 042	98	25 540	11
Industri/Logistik	174	740 823	1 076	1 452	1 017	94	13 336	6
Övrigt	90	671 085	1 643	2 448	1 616	98	27 082	12
Totalt exklusive projekt	1 962	6 425 493	14 370	2 236	13 785	96	218 230	98
Projekt för egen förvaltning			15		15		3 030	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 962	6 425 493	14 385	2 236	13 800	96	221 261	99
Exploateringsfastigheter							1 955	1
Totalt fastighetsbestånd	1 962	6 425 493	14 385	2 236	13 800	96	223 216	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid årets 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

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 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,6% (5,4). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Under året har 60% (52) av beståndet varit föremål för bedömning av externa värderingsfirmor. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 221 261 Mkr (209 000). Den realiserade värdeförändringen under året uppgick till -756 Mkr (-9 980).

Årets värdeförändring är hänförligt till något högre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 9 419 Mkr (6 710) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 7 164 Mkr (888) avser förvärv och 2 255 Mkr (5 822) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. I fjärde kvartalet har 31 förvaltningsfastigheter förvärvats från det delägda joint venture-bolaget Fastighets AB Centur till ett fastighetsvärde om 5 228 Mkr. Under året har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 294 Mkr (681). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -4 Mkr (-14).

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	2 255		5 822	
Förvärv	7 164	43	888	5
Avyttringar	-298	-1	-696	-12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	-756		-9 980	
Valutaförändring	3 375		-967	
Omklassificering	521	19	-	67
Förvaltningsfastigheter 31 december	221 261	1 962	209 000	1 901
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 750		3 421	
Upparbetade projektkostnader	577		1 695	
Försäljning	-851		-2 366	
Omklassificering	-521		-	
Exploateringsfastigheter 31 december	1 955		2 750	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	223 216		211 749	

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

Projektfastigheter för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 0,5 Mdkr (3,2), varav 0,4 Mdkr (2,5) är nedlagt och 0,1 Mdkr (0,7) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar cirka 300 lägenheter (1 250) och avser projekt i Finland.

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 (3,0), varav 0,7 Mdkr (1,6) är nedlagt och 0,6 Mdkr (1,4) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund.

Anskaffningskostnaden inklusive marknadsförings- och försäljningskostnader för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -879 Mkr (-2 394). Resultatet från försäljningarna uppgick till 150 Mkr (572), exklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om -28 Mkr (-28) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



KUNDER

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

Balders 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 (6,6). Balders tio största kontrakt svarar för 4,1% (3,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 14,8 år (12,8). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av 2024 till 95% (95).

Kundnöjdhet

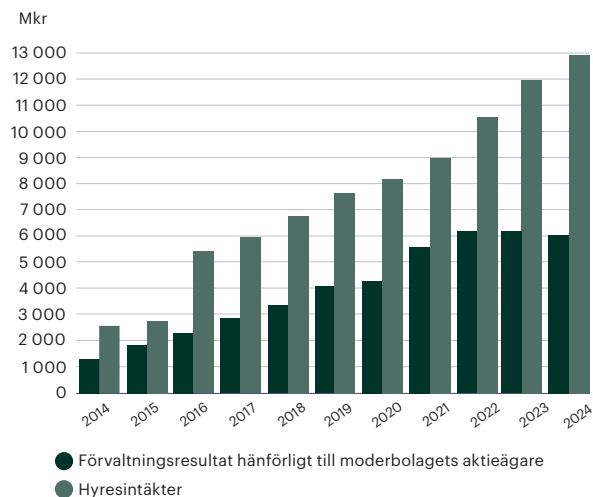
Nöjda kunder och goda kundrelationer är ett av Balders viktigaste mål. Bolaget bedriver ett långsiktigt och målinriktat arbete för att förstå vad hyresgästerna tycker och behöver i sina bostäder och lokaler. Balder genomför regelbundet rikstäckande undersökningar för att mäta kundnöjdheten, vilket sammanställs i nöjd kund-index (NKI). I 2024 års undersökning visar två av de tre kundkategorierna på ytterligare ökad nöjdhet. Balders kommersiella hyresgäster i Sverige är dessutom nöjdare än någonsin. NKI-resultatet för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgick till 68 (69). Motsvarande nivå för bostadshyresgäster i Balders nyproducerade hyresrätter uppgick till 81 (79). För Balders kommersiella kunder uppgick bolagets NKI till 75 (71).

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2024-12-31

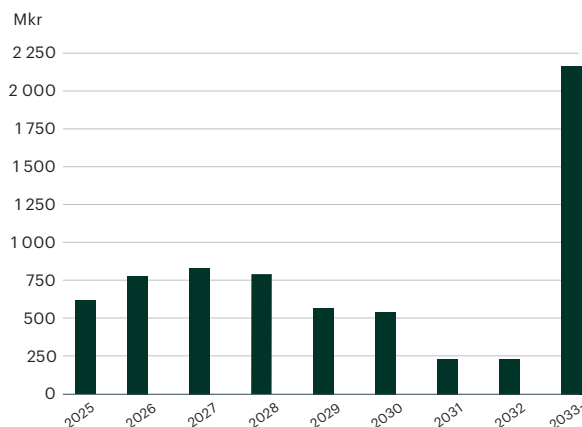
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2025	1 803	36	611	4
2026	1 029	21	774	6
2027	774	16	828	6
2028	505	10	785	6
2029–	833	17	3 710	27
Summa kommersiellt	4 944	100	6 708	49
Bostad ¹⁾	49 719		6 930	50
P-plats ¹⁾	11 450		61	0
Garageplats ¹⁾	6 736		100	1
Summa	72 849		13 800	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, anbuds erbjudanden, 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.

Räntebärande skulder är i stort sett oförändrade gentemot föregående kvartal. Under fjärde kvartalet bekräftade S&P Balders kreditbetyg BBB och justerade utsikterna från negativa till stabila. Under året har Balder varit aktiva på kapitalmarknaden och närvaron i de svenska och internationella kapitalmarknaderna är strategiskt viktig. Per den 31 december var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 21 Mdkr (18) motsvarande cirka 1,2 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.

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,2 gentemot 13,5 när målet om 11 gånger infördes. I aktuell intjäning per den 31 december är nettoskuld i relation till EBITDA nu på 11,8.

Balders räntebindningstid uppgick per den 31 december till 3,1 år och kreditbindningen till 5,0 år. Per den 31 december var 79% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

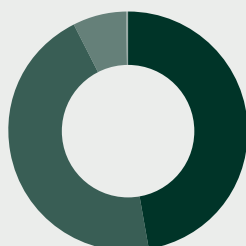
FINANSIELLA NYCKELTAL

	2024 31 dec	2023 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	138 851	134 469
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 726	17 653
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,0	5,4
Genomsnittlig räntebindning, år	3,1	3,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	12,3
Finansiella åtaganden		
Belåningsgrad < 65, %	49,4	50,0
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,6	22,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst 40,0	38,0
Belåningsgrad, %	högst 50,0	49,4
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, 45
- Icke säkerställda banklån, 7
- Certifikat, 0

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 75 727
- Säkerställda lån, 63 124

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2024-12-31

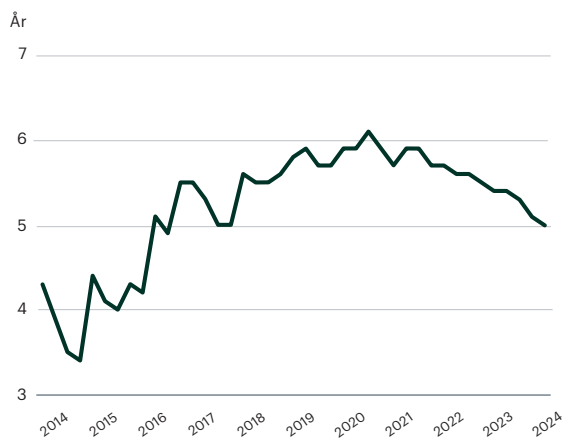
År	Mkr	Andel, %
2025	17 216	12
2026	25 333	18
2027	25 901	19
2028	18 657	13
2029	11 868	9
2030	10 747	8
2031	6 310	5
2032	176	0
2033	1 311	1
2034	393	0
2035-	20 940	15
Summa	138 851	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2024-12-31

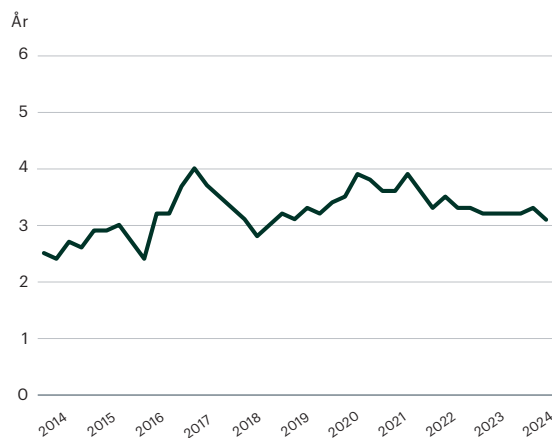
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2025	40 412	4,2 ¹⁾	29
2026	16 414	2,6	12
2027	15 002	1,8	11
2028	18 990	3,0	14
2029	18 028	1,7	13
2030	13 070	2,2	9
2031	6 343	2,1	5
2032	2 805	2,5	2
2033	1 000	2,3	1
2034	1 226	2,8	1
2035-	5 562	3,0	4
Summa	138 851	3,0	100

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

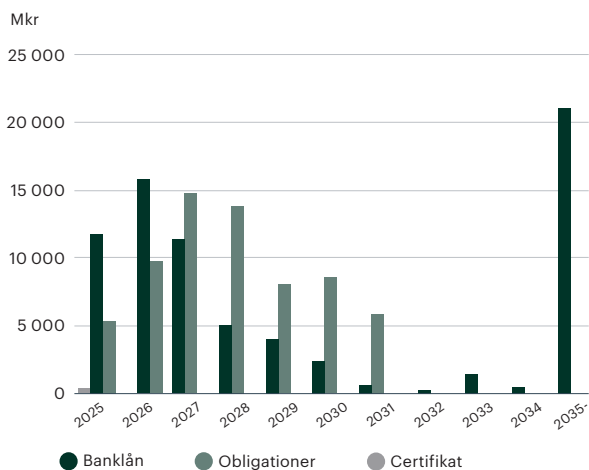
GENOMSnittLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



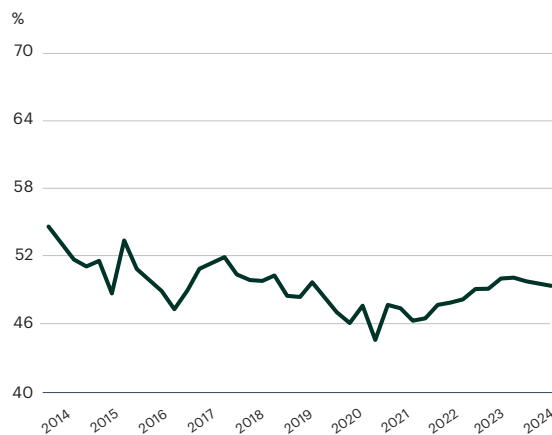
GENOMSnittLIG RÄNTEBINDNING



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 under 2024. Bolaget har påbörjat en klimatfärdplan som specificerar vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

HÅLLBARHET HOS BALDER

E ENVIRONMENTAL	S SOCIAL	G GOVERNANCE
<p>Vatten Klimatförändringar Biologisk mångfald Resursanvändning och cirkulär ekonomi</p> 	<p>Egna medarbetare Arbetskraft i värdekedjan Lokalpåverkan och områdesutveckling</p> 	<p>Affärsetik och företagskultur</p> 
<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none">Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet55% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045Energieffektivisering 2% per kvm och år samt ökad mängd förnyelsebar energiproduktionKunder och medarbetare ges goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporterAlla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifieringÖka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbeståndReducerad vattenanvändning 2% per kvm och årAktivt bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden i förvaltning av fastigheter och i samband med fastighetsutvecklingReducerera miljöskadliga ämnen i produkter och använda resurseffektiva materialReducerera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material	<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none">Inga incidenter av diskriminering eller kränkande särbehandlingGenomföra olika sociala insatser som bidrar till utveckling av Balders fem sociala pelareSkapa arbetstillfällen för unga i förvaltningsorganisationen	<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none">Inga fall av korruptionSamtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekodÖka andelen grön finansiering
   		



STORT LOKALT SOCIALT ENGAGEMANG

Balder driver stads- och områdesutveckling genom såväl nyproduktion som ombyggnation, men också genom aktiv områdesveckling i form av långsiktigt hållbar förvaltning och socialt engagemang. Vägledande i arbetet är bolagets fem sociala pelare.

I egen regi och tillsammans med andra, genomför Balder lokala sociala insatser och aktiviteter som bedöms ha positiv påverkan på lokalsamhället och områden där bolaget verkar. På ett antal orter i Sverige har Balder dessutom områdesutvecklare som arbetar specifikt med dessa frågor.

Aktiviteter anpassas utifrån förutsättningar och behov i respektive fastighetsområde. Gemensamt för alla initiativ är dock att de gör avstamp i någon av Balders fem sociala pelare. Tillsammans sätter pelarna ramarna för, och skapar en röd tråd i Balders sociala hållbarhetsarbete.

Insatserna inom social områdesutveckling omfattar allt från att erbjuda lovjobb och mentorskap, till stöd med läxhjälp och tillgång till fritidsaktiviteter. Insatser kopplade till sysselsättning, utbildning och meningsfull fritid bedrivs främst i socioekonomiskt utsatta områden, medan arbete för ökad trygghet och trivsel samt delaktighet och inflytande bedrivs i alla områden där Balder verkar.

BALDER FEM SOCIALA PELARE

1. SYSSELSÄTTNING

Aktiviteter för att öka anställningsbarhet för alla, samt skapa fler långsiktiga arbetstillfällen och sommarjobb.

2. UTBILDNING

Aktiviteter för att fler unga ska gå ut skolan med fullständiga betyg, samt aktiviteter som ska inspirera till utbildning.

3. MENINGSFULL FRITID

Lokala insatser för att bidra till en jämställd fritid. Stort fokus läggs på rörelse och folkhälsa (psykisk och fysisk hälsa).

4. TRYGGHET OCH TRIVSEL

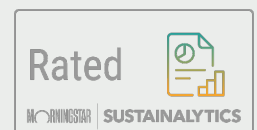
Aktiviteter för att främja trygghet och trivsel inom bolagets fastighetsområden.

5. DELAKTIGHET OCH INFLYTANDE

Balders hyresgäster ska känna delaktighet och inflytande över sitt boende, sin lokal eller i fastighetsområdet.

ESG-RATINGS

Fastighets AB Balders ESG risk rating från Sustainalytics uppgår till 14,9 medan MSCI har gett Balder betyget BBB. Båda instituten mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl företaget hanterar dessa. Balder ligger stabilt inom ramen för låg risk.



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 året investerat 1 300 Mkr (641) 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), Trenum 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 2024-12-31⁵⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ⁶⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	120	165 758	404	2 435	378	94	7 499	17
Göteborg	89	224 523	347	1 546	334	96	5 016	11
Syd	150	128 700	224	1 738	214	96	3 322	7
Öst	59	108 512	144	1 326	139	97	2 115	5
Norr	26	88 259	197	2 231	188	96	3 458	8
Oslo	71	434 840	1 216	2 796	1 147	94	21 917	48
Totalt exklusive projekt	515	1 150 593	2 531	2 200	2 400	95	43 326	95
Projekt för egen förvaltning			1		1		2 078	5
Totalt fastighetsbestånd	515	1 150 593	2 532	2 200	2 402	95	45 404	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	152	243 998	508	2 083	491	97	9 756	21
Kontor	124	588 486	1 530	2 600	1 439	94	26 952	59
Handel	34	82 213	135	1 643	128	95	1 649	4
Övrigt	205	235 896	357	1 515	342	96	4 969	11
Totalt exklusive projekt	515	1 150 593	2 531	2 200	2 400	95	43 326	95
Projekt för egen förvaltning			1		1		2 078	5
Totalt fastighetsbestånd	515	1 150 593	2 532	2 200	2 402	95	45 404	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 december 2024 uppgick till 3 294 Mkr. Balder klassificerar innehavet i Norion som ett intressebolag. Innehavet är långsiktigt och påvisar inget nedskrivningsbehov.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 december 2024 uppgick till 8 162 Mkr. Balders andel av Entras substansvärde per 31 december 2024 (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov och är ett långsiktigt innehav.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 december 2024 uppgick till 855 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) 31 december 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%.

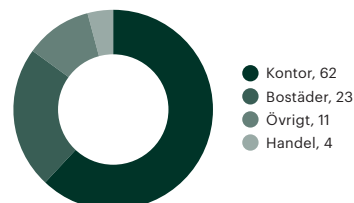
5) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

6) Avser hela intressebolagsbeståndet.

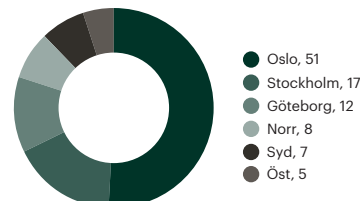
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	45 404	49 953
Övriga tillgångar	3 575	2 139
Likvida medel	571	480
Summa tillgångar	49 550	52 572
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	21 001	21 183
Uppskjuten skatteskuld	3 492	4 003
Räntebärande skulder	23 530	26 033
Övriga skulder	1 527	1 352
Summa eget kapital och skulder	49 550	52 572

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Händelser efter årets 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 året uppgick dessa till 117 Mkr (98) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under året har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) om 3 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 bokslutskommuniké 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.

Styrelsens förslag till årsstämman 2025

Inför årsstämman den 8 maj 2025 avser styrelsen föreslå stämman att besluta om att:

- Ingen aktieutdelning lämnas.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överlåta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.
- Bemyndiga styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B. Bemyndigandet skall omfatta högst 10% av samtliga aktier i bolaget. Emission får ske mot kontant betalning, genom kvittning eller apport eller på andra villkor.

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

Göteborg den 7 februari 2025

Erik Selin
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hysesintäkter	3 333	3 089	12 876	11 944
Fastighetskostnader	-878	-815	-3 263	-3 030
Driftsöverskott	2 455	2 274	9 613	8 914
Förvaltnings- och administrationskostnader	-283	-290	-1 080	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	1 034	-1 247	901	-2 236
- varav förvaltningsresultat	491	492	2 015	1 917
- varav värdeförändringar	610	-2 080	-909	-4 557
- varav skatt	-68	341	-204	404
Övriga intäkter/kostnader	-0	-13	-11	-16
Finansnetto	-1 044	-922	-4 079	-3 186
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-27	-20	-103	-83
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	2 162	-199	5 344	2 396
- varav Förvaltningsresultat	1 620	1 540	6 458	6 549
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-9	-20	-4	-14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	69	-3 985	-756	-9 980
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	140	1 350	1 001	2 938
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-70	-1 143	-879	-2 394
Värdeförändringar derivat	1 657	-2 111	-21	-1 899
Värdeförändringar totalt	1 788	-5 909	-659	-11 350
Resultat före skatt	3 950	-6 107	4 686	-8 954
Inkomstskatt	-502	894	-1 045	1 254
Periodens/årets resultat	3 448	-5 213	3 640	-7 699
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 421	-4 768	3 304	-6 746
Innehav utan bestämmande inflytande	27	-445	336	-953
	3 448	-5 213	3 640	-7 699
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	339	-775	664	-76
Kassafördessäkringar efter skatt	-13	-119	-71	-56
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	123	-452	-55	-1 030
Periodens/årets totalresultat	3 897	-6 560	4 179	-8 862
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 662	-5 646	3 457	-7 880
Innehav utan bestämmande inflytande	235	-914	722	-982
	3 897	-6 560	4 179	-8 862
Förvaltningsresultat	1 620	1 540	6 458	6 549
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-94	-89	-447	-414
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 526	1 451	6 011	6 135
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,29	1,26	5,13	5,32
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,90	-4,13	2,82	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	2,13	-4,13	2,82	-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 dec	2023 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	221 261	209 000
Exploateringsfastigheter	1 955	2 750
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 585	2 102
Övriga materiella anläggningstillgångar	345	387
Andelar i intressebolag och joint ventures	29 281	28 288
Derivat	485	421
Fordringar	5 570	5 351
Likvida medel och finansiella placeringar	6 444	5 449
Summa tillgångar	267 926	253 748
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	101 735	93 987
Uppskjuten skatteskuld	17 159	16 272
Räntebärande skulder	138 851	134 469
Derivat	1 341	1 444
Leasingskuld	2 593	2 108
Övriga skulder	6 246	5 469
Summa eget kapital och skulder	267 926	253 748
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	13 315	11 674

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Ingående eget kapital	93 987	102 909
Årets totalresultat	4 179	-8 862
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-60	-20
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-12	-40
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	0
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	959	-
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	33	-
Nyemission, efter emissionskostnader	2 651	-
Utgående eget kapital	101 735	93 987

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Driftsöverskott	2 455	2 274	9 613	8 914
Övriga intäkter/kostnader	-0	-13	-11	-16
Förvaltnings- och administrationskostnader	-283	-290	-1 080	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-28	-28
Återläggning av avskrivningar	24	19	97	71
Betalt finansnetto	-1 129	-860	-4 047	-3 085
Betald/erhållen skatt	-115	-117	-272	-555
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	945	1 006	4 273	4 221
Förändring rörelsefordringar	137	337	335	-11
Förändring rörelseskulder	623	-1 131	131	647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 705	212	4 738	4 857
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-5 378	-470	-7 164	-888
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-18	-129	-54	-187
Förvärv av finansiella placeringar	-957	-	-2 422	-897
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	135	-132	-1 740	-1 167
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-804	-1 636	-2 833	-7 517
Försäljning av förvaltningsfastigheter	18	32	294	681
Försäljning av exploateringsfastigheter	140	1 350	1 001	2 938
Försäljning av finansiella placeringar	1 164	138	2 337	264
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	25	31	25	269
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	6	37	1 121	315
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 671	-779	-9 435	-6 188
Nyemission, efter emissionskostnader	1 484	-	2 651	-
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	-	959	-
Amortering av leasingskuld	1	1	-24	-21
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	0	-	0
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-12	-42
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-18	-60	-20
Upptagna lån	5 755	5 204	19 416	25 006
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-5 634	-4 612	-17 279	-25 155
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 606	576	5 650	-232
Periodens/årets kassaflöde	-2 360	8	953	-1 564
Likvida medel vid periodens/årets början	5 727	2 453	2 402	3 977
Kursdifferens i likvida medel	14	-60	25	-12
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 381	2 402	3 381	2 402
Tillgänglig likviditet, Mkr				
Likvida medel	3 381	2 402	3 381	2 402
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	13 872	11 794	13 872	11 794
Finansiella placeringar	3 063	3 047	3 063	3 047
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	20 726	17 653	20 726	17 653

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	775	733	3 028	2 859
Stockholm	483	459	1 947	1 795
Göteborg	625	554	2 299	2 041
Köpenhamn	311	294	1 198	1 146
Syd	232	214	895	809
Öst	570	531	2 197	2 047
Norr	337	304	1 312	1 247
Totalt	3 333	3 089	12 876	11 944
Driftsöverskott				
Helsingfors	516	486	2 090	1 919
Stockholm	366	347	1 480	1 375
Göteborg	479	447	1 778	1 610
Köpenhamn	238	188	906	841
Syd	175	164	674	610
Öst	420	397	1 659	1 564
Norr	261	245	1 026	994
Totalt	2 455	2 274	9 613	8 914

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 9 613 Mkr (8 914) och resultat före skatt 4 686 Mkr (-8 954) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter -760 Mkr (-9 995), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 122 Mkr (544), övriga intäkter/kostnader -11 Mkr (-16), förvaltnings- och administrationskostnader -1 080 Mkr (-1 080), andel i resultat från intressebolag och joint ventures 901 Mkr (-2 236), finansnetto -4 079 Mkr (-3 186) samt värdeförändringar derivat -21 Mkr (-1 899).

Mkr	2024 31 dec	2023 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	55 178	52 039
Stockholm	33 902	33 113
Göteborg	43 009	38 922
Köpenhamn	25 661	23 364
Syd	14 953	13 558
Öst	26 680	23 875
Norr	18 847	18 845
Totalt exklusive projekt	218 230	203 715
Projekt för egen förvaltning	3 030	5 285
Totalt förvaltningsfastigheter	221 261	209 000
Exploateringsfastigheter	1 955	2 750
Totalt fastighetsbestånd	223 216	211 749

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 138 Mkr i region Helsingfors, 789 Mkr i region Stockholm, 4 088 Mkr i region Göteborg, 2 297 Mkr i region Köpenhamn, 1 396 Mkr i region Syd, 2 805 Mkr i region Öst samt med 2 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -2 255 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har minskat med -795 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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 180 110	1 154 000	1 171 361	1 154 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,90	-4,13	2,82	-5,85
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	2,13	-4,13	2,82	-5,85
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdetändringar per aktie, kr	1,29	1,05	3,95	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,29	1,26	5,13	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr	1,84	1,74	7,20	6,77
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	1 154 000	1 190 000	1 154 000
Eget kapital per aktie, kr	74,30	71,33	74,30	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	88,31	85,06	88,31	85,06
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	76,80	71,52	76,80	71,52
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 236	2 158	2 236	2 158
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 145	2 064	2 145	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	74	74	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 963	33 929	33 963	33 929
Antal förvaltningsfastigheter	1 962	1 901	1 962	1 901
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 425	6 004	6 425	6 004
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 526	1 451	6 011	6 135
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	9,1	-1,9	3,9	-7,8
Avkastning totalt kapital, %	4,8	1,2	3,4	-2,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,7	3,2
Soliditet, %	38,0	37,9	38,0	37,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	49,4	50,0	49,4	50,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Nettoomsättning	144	148	527	529
Administrationskostnader	-144	-148	-527	-527
Rörelseresultat	0	-0	-0	2
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	1 598	178
Övrigt finansnetto	-238	-58	-85	1 541
- varav valutakursdifferenser	-175	1 328	-1 927	1 324
Värdeförändringar derivat	1 659	-2 086	26	-1 821
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 421	-2 144	1 539	-100
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	433	-2 457	433	-2 457
Kommittentresultat ¹⁾	358	215	358	215
Resultat före skatt	2 212	-4 386	2 329	-2 342
Inkomstskatt	-312	421	-40	206
Periodens/årets resultat²⁾	1 900	-3 965	2 289	-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. Moderbolaget har erhållit 358 Mkr (215) i kommittentresultat från dotterbolagen i den skatterättsliga kommissionen.

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 dec	2023 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	24	26
Finansiella anläggningstillgångar	29 063	29 111
Fordringar på koncernbolag	95 871	86 864
Derivat	376	181
Kortfristiga fordringar	220	421
Likvida medel och finansiella placeringar	4 575	2 097
Summa tillgångar	130 129	118 700
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	31 332	26 556
Räntebärande skulder	57 080	50 100
Skulder till koncernbolag	38 590	39 934
Derivat	1 326	1 114
Övriga skulder	1 801	996
Summa eget kapital och skulder	130 129	118 700

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 91 392 Mkr (82 534).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% (34,1) av kapitalet och 46,9% (47,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 27% (24) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid årets utgång cirka 30 300 aktieägare (29 000). Under året omsattes cirka 415 miljoner aktier (698) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 654 000 aktier per handelsdag (2 780 000). Den årliga omsättnings-hastigheten uppgick under året till 35% (60). Kursen på aktien var den 31 december 76,80 kr (71,52) och motsvarar en uppgång med 7% sedan årsskiftet föregående år.

Aktiekapital

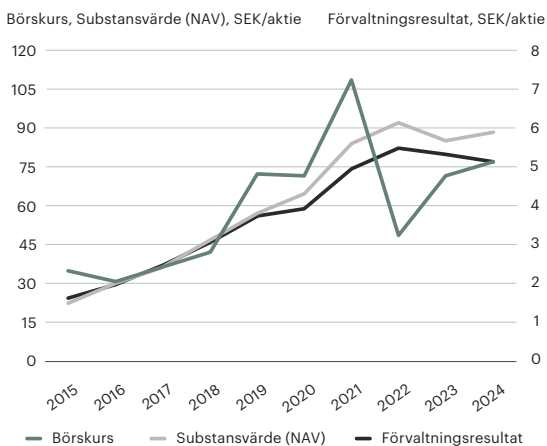
Under året genomfördes två riktade nyemissioner om totalt 36 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 2 651 Mkr efter emissionskostnader. Per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 190 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under året har inga aktier återköpts.

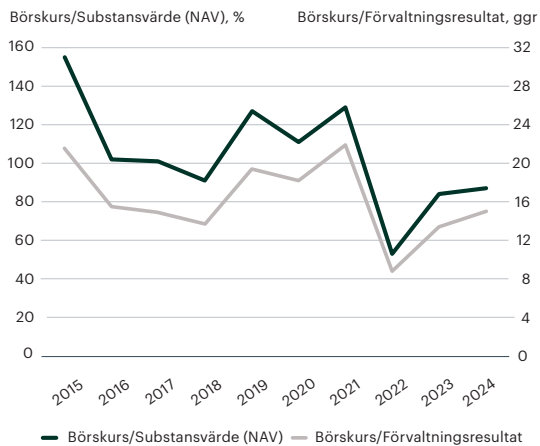
ÄGARFÖRTECKNING PER 2024-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,0	46,9
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,7	13,8
Swedbank Robur Fonder	-	76 039 839	76 039 839	6,4	4,2
AMF Fonder & Pension	-	64 848 024	64 848 024	5,4	3,6
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	37 874 270	37 874 270	3,2	2,1
Handelsbanken Fonder	-	23 899 320	23 899 320	2,0	1,3
SEB Investment Management	-	21 417 081	21 417 081	1,8	1,2
Lannebo kapitalförvaltning	-	17 733 636	17 733 636	1,5	1,0
Folksam	-	17 128 875	17 128 875	1,4	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	-	12 082 789	12 082 789	1,0	0,7
Övriga	25 272	434 534 355	434 559 627	36,5	24,2
Totalt	67 376 592	1 122 623 408	1 190 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 421	-4 768	3 304	-6 746
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 180	1 154	1 171	1 154
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	2,90	-4,13	2,82	-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	3 421	-4 768	3 304	-6 746
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	744	-932	-381	-994
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 255	1 229	1 246	1 218
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	2,13¹⁾	-4,13¹⁾	2,82¹⁾	-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	3 421	-4 768	3 304	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	69	-3 985	-756	-9 980
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 657	-2 111	-21	-1 899
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-56	-642	-15	-1 600
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	610	-2 080	-909	-4 557
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	-493	1 552	344	3 056
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 180	1 154	1 171	1 154
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,29	1,05	3,95	4,36
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 526	1 451	6 011	6 135
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 180	1 154	1 171	1 154
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,29	1,26	5,13	5,32
Driftsöverskott per aktie, kr				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 166	2 003	8 436	7 815
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 180	1 154	1 171	1 154
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,84	1,74	7,20	6,77
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	88 420	82 313	88 420	82 313
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 154	1 190	1 154
A/B Eget kapital per aktie, kr	74,30	71,33	74,30	71,33
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	88 420	82 313	88 420	82 313
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 159	16 272	17 159	16 272
C Räntederivat, Mkr	-485	-421	-485	-421
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 154	1 190	1 154
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	88,31	85,06	88,31	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 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 180 109 890	1 154 000 000	1 171 360 656	1 154 000 000
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 254 769 256	1 228 659 366	1 246 020 022	1 217 613 871
Utestående antal aktier	1 190 000 000	1 154 000 000	1 190 000 000	1 154 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 264 659 366	1 228 659 366	1 264 659 366	1 228 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 370	12 958	14 370	12 958
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 425	6 004	6 425	6 004
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 236	2 158	2 236	2 158
Hyresintäkter helår, kr/kvm				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 785	12 390	13 785	12 390
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 425	6 004	6 425	6 004
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 145	2 064	2 145	2 064
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 785	12 390	13 785	12 390
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 370	12 958	14 370	12 958
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %				
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 455	2 274	9 613	8 914
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 333	3 089	12 876	11 944
A/B Överskottsgrad, %	74%	74%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	218 230	203 715	218 230	203 715
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 425	6 004	6 425	6 004
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	33 963	33 929	33 963	33 929

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Avkastning eget kapital, %				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 421	-4 768	3 304	-6 746
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	61	-4 005	-760	-9 995
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	70	207	122	544
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 657	-2 111	-21	-1 899
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	610	-2 080	-909	-4 557
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-60	-650	-23	-1 622
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	-506	1 512	318	2 943
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 469	1 059	4 530	4 595
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	5 876	4 236	4 530	4 595
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	2 458	-7 339	-1 545	-14 284
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	-506	1 512	318	2 943
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	7 828	-1 591	3 304	-6 746
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	88 420	82 313	88 420	82 313
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	83 274	87 963	82 313	90 194
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	85 847	85 138	85 367	86 254
K/N Avkastning eget kapital, %	9,1%	-1,9%	3,9%	-7,8%
Avkastning totalt kapital, %				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 950	-6 107	4 686	-8 954
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 044	-922	-4 079	-3 186
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	61	-4 005	-760	-9 995
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	70	207	122	544
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 657	-2 111	-21	-1 899
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	610	-2 080	-909	-4 557
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 595	2 804	10 333	10 139
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 382	11 215	10 333	10 139
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	2 398	-7 989	-1 568	-15 906
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	12 780	3 226	8 765	-5 768
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	267 926	253 748	267 926	253 748
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	260 487	263 772	253 748	263 775
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	264 206	258 760	260 837	258 762
I/L Avkastning totalt kapital, %	4,8%	1,2%	3,4%	-2,2%
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 162	-199	5 344	2 396
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 044	-922	-4 079	-3 186
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-27	-20	-103	-83
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	48	-6	-69	-162
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	542	-1 739	-1 114	-4 153
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,7	3,2

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2024 okt-dec	2023 okt-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Soliditet, %				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	101 735	93 987	101 735	93 987
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 217	–	2 217
C Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	267 926	253 748	267 926	253 748
(A+B)/C Soliditet, %	38,0%	37,9%	38,0%	37,9%
Skuldsättningsgrad, ggr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	138 851	134 469	138 851	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 217	–	2 217
C Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	101 735	93 987	101 735	93 987
(A-B)/C Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4
Nettoskuld, Mkr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	138 851	134 469	138 851	134 469
B 50% av Hybridkapital enligt balansräkningen, Mkr	–	2 217	–	2 217
C Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 444	5 449	6 444	5 449
A-B-C Nettoskuld, Mkr	132 408	126 802	132 408	126 802
EBITDA, Mkr				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 620	1 540	6 458	6 549
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	70	207	122	544
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	–1 044	–922	–4 079	–3 186
A+B-C EBITDA, Mkr	2 734	2 669	10 659	10 279
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 725	10 057	10 659	10 279
Belåningsgrad, %				
A Nettoskuld, Mkr	132 408	126 802	132 408	126 802
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	267 926	253 748	267 926	253 748
A/B Belåningsgrad, %	49,4%	50,0%	49,4%	50,0%
Nettoskuld/EBITDA, ggr				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	130 780	128 092	129 605	126 515
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 725	10 057	10 659	10 279
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	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 driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, 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, %

Driftsöverskott 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, %

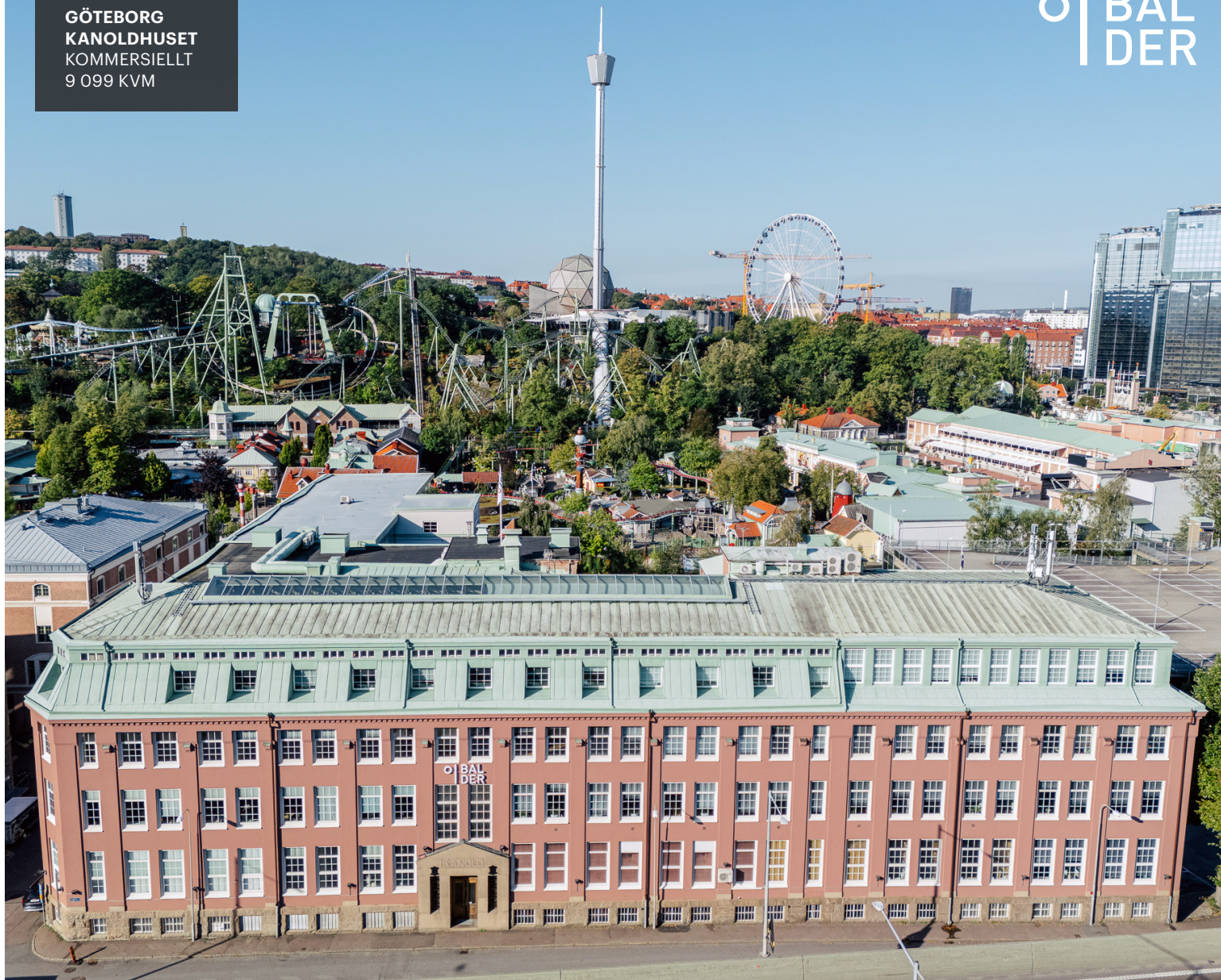
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

ÖVRIGT

Intressebolag och joint ventures

Upplýsingar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklings skull endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures. För komplett lista se not 14 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2023.

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



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, balders.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

KALENDARIUM

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
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

Stenbygatan 6 · 721 36 Västerås · Tel: 021-10 98 90

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