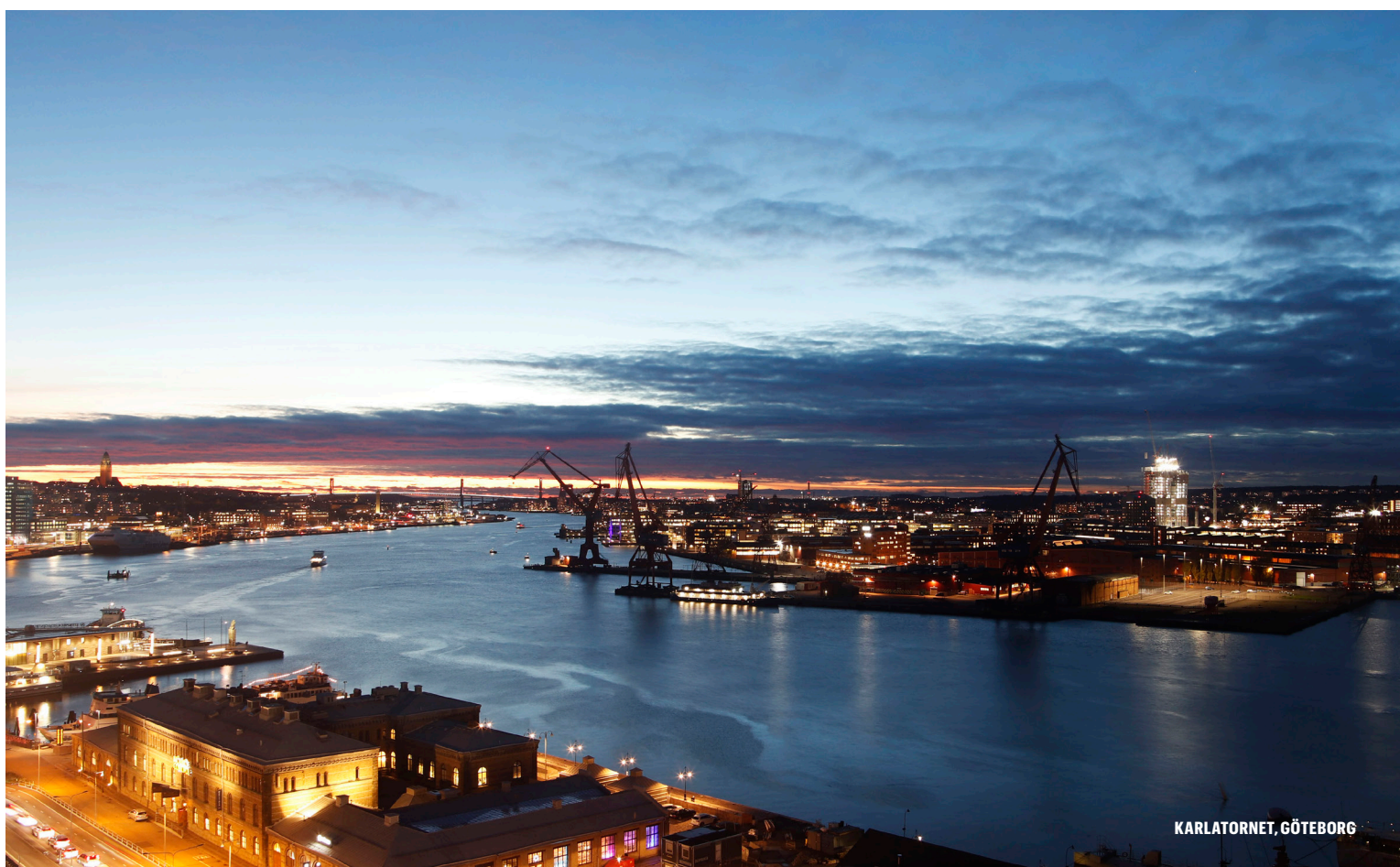


FASTIGHETS AB BALDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2021



KARLATORNET, GÖTEBORG

FASTIGHETS AB BALDER är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder. Balders fastighetsbestånd hade den 31 december 2021 ett värde om 191,8 Mdkr (152,0). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 543 Mkr (4 244), vilket motsvarar en ökning per aktie med 26% till 29,72 kr (23,51)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 503,76 kr per aktie (387,38)
- Hyresintäkterna uppgick till 8 956 Mkr (8 134)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 508 Mkr (6 641) motsvarande 99,24 kr per aktie (36,79)

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

OKTOBER-DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 2 421 Mkr (2 055), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -34 Mkr (-13).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 798 Mkr (1 537), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -23 Mkr (-10).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 47% till 1 619 Mkr (1 098), vilket motsvarar en ökning per aktie med 44% till 8,68 kr (6,03).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 5 555 Mkr (2 628). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med tredje kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 96 Mkr (90).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 681 Mkr (3 754).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 388 Mkr (3 578) vilket motsvarar 39,61 kr per aktie (19,65).
- En exploateringsfastighet (2) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 9 Mkr (109) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- Förvärvat ytterligare 43% av aktierna i Serena Properties AB. Balders ägarandel uppgår efter förvärvet till 99%. Serenakoncernen äger och förvaltar handelsfastigheter i Finland och Sverige, med ett fastighetsvärde om ca 4,5 Mdkr.
- Styrelsen föreslår att stämman beslutar om att en uppdelning av aktier ska ske, så att varje befintlig aktie delas upp i sex aktier av samma aktieslag, s.k. aktiesplit 6:1.

JANUARI-DECEMBER 2021

- Hyresintäkterna uppgick till 8 956 Mkr (8 134), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -136 Mkr (-50).
- Driftsöverskottet uppgick till 6 744 Mkr (6 216), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -97 Mkr (-37).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 31% till 5 543 Mkr (4 244), vilket motsvarar en ökning per aktie med 26% till 29,72 kr (23,51).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 12 990 Mkr (3 429). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,4 % (4,5), vilket är 0,1 procentenheter lägre jämfört med årsskiftet föregående år.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 511 Mkr (-141).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 19 584 Mkr (7 275).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 508 Mkr (6 641) vilket motsvarar 99,24 kr per aktie (36,79).
- 209 förvaltningsfastigheter (19) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 20 637 Mkr (3 491).
- Tre förvaltningsfastigheter (-) samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 1 551 Mkr (366). Resultatet från försäljningarna uppgick till 175 Mkr (24) varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 121 Mkr (24) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 54 Mkr (-).
- Sju exploateringsfastigheter (6) har avyttrats och resultatavräknats under året. Försäljningsresultatet uppgick till 225 Mkr (174) inklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter, Mkr	2 421	2 055	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 619	1 098	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	5 566	2 636	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388
Värdeförändringar derivat, Mkr	96	90	511	-141	-180	-34	144	-114	227
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	7 388	3 578	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916
Förvaltningsfastigheter, Mkr	189 138	149 179	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 697	2 803	2 697	2 803	2 344	1 598	-	-	-
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	182 071	186 500	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753
Resultat efter skatt, kr	39,61	19,65	99,24	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98
Förvaltningsresultat, kr	8,68	6,03	29,72	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71
Utestående antal aktier, tusental	186 500	186 500	186 500	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397
Eget kapital, kr	416,12	312,12	416,12	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	503,76	387,38	503,76	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35
Börskurs per bokslutsdag, kr	651,80	428,90	651,80	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Det gångna året har varit intressant på många sätt och vis, med stora svängningar i förväntningar och priser inom alla möjliga områden. Verksamheten i Balder har totalt sett klarat sig väl och både förvaltningen och våra projekt har presterat över förväntan under året.

För Balder är det viktigaste ekonomiska målet att långsiktigt öka förvaltningsresultatet och intjäningsförmågan per aktie. Detta kräver att vår befintliga portfölj utvecklas väl och att vi kan hitta nya affärer med rimlig avkastning.

Under 2021 ökade vårt förvaltningsresultat med 31% motsvarande 26% per aktie. Jämfört med ett normalår hade vi mer finansiella intäkter än normalt samtidigt som hotellen och bostäder i Helsingfors hade mindre intäkter än normalt. Aktuell intjäningsförmåga är 24% högre jämfört med årsskiftet 2020. En god utveckling i vår portfölj i kombination med något lägre direktavkastningskrav för våra fastigheter gjorde att substansvärdet ökade 30%.

Finansiering

Trots en något turbulent omvärld har vi under året haft en mycket god tillgång till finansiering både i obligationsmarknaden och i alla banker. Vår starka intjäning och diversifierade fastighetsportfölj ger låg operativ risk vilket är positivt i finansieringssammanhang.

Investeringar och förvärv

Under 2021 har vi haft möjlighet att investera i god takt både i vår projektportfölj och genom förvärv. Även i intressebolagen har aktiviteten varit hög och utvecklingen positiv under året.

*"BÅDE FÖRVALTNINGEN OCH VÅRA
PROJEKT HAR PRESTERAT ÖVER
FÖRVÄNTAN UNDER ÅRET."*

Hållbarhet

Det händer mycket på hållbarhetsområdet och nya riktlinjer och mätetal är på gång. Balders ESG risk rating från Sustainalytics har uppdaterats till 13,8 vilket placerar oss väl inom ramen för låg risk. Balder presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker.

Framtidsutsikter

Framtiden är ljus och det är min tro och förhoppning att vi även framgent kan hitta bra investeringar och på så sätt återinvestera våra resultat, utveckla Balders alla delar och generera ökad intjäningsförmåga.

På min och aktieägarnas vägnar vill jag även passa på att tacka våra drygt 1 000 medansvariga för fantastiskt fina insatser under året.

Erik Selin

Verkställande direktör



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 derivat-instrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni
Hysesintäkter	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435
Fastighetskostnader	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940
Driftsöverskott	7 340	6 920	6 880	6 295	6 320	6 205	6 120	6 010	5 920	5 770	5 495
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-830	-780	-770	-720	-675	-690	-690	-680	-670	-640	-640
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735	735	760	785	775	750
Rörelseresultat	8 160	7 640	7 480	6 915	6 755	6 250	6 165	6 090	6 035	5 905	5 605
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-630	-610	-605	-625	-630	-670	-670	-670	-675	-655	-620
Förvaltningsresultat¹⁾	5 780	5 430	5 275	4 710	4 675	4 200	4 075	4 000	4 030	3 920	3 715
Skatt ²⁾	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870	-825	-870	-875	-855	-775
Resultat efter skatt	4 550	4 300	4 190	3 735	3 705	3 330	3 250	3 130	3 155	3 065	2 940
Förvaltningsresultat per aktie, kr	30,99	29,11	28,28	25,26	25,06	23,33	22,64	22,22	22,39	21,78	20,64

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2021 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,14

DKK: 1,36

NOK: 1,00

GBP: 11,80

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 129 Mkr (4 900), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till -61 Mkr (-26).

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 31% och uppgick till 5 543 Mkr (4 244), vilket motsvarar en ökning per aktie med 26% till 29,72 kr (23,51). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 327 Mkr (663).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 19 584 Mkr (7 275). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 18 508 Mkr (6 641), motsvarande 99,24 kr per aktie (36,79). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 12 990 Mkr (3 429), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 121 Mkr (24), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 225 Mkr (174), värdeförändringar avseende räntederivat med 511 Mkr (-141) samt resultat från andelar i intressebolag om 3 521 Mkr (897).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 10% till 8 956 Mkr (8 134), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -136 Mkr (-50). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktsporföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 10 141 Mkr (8 590). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 836 kr/kvm (1 893) exklusive projektfastigheter.

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

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick den 31 december till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid årets slut uppgick till 431 Mkr (376).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 212 Mkr (-1 919) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 39 Mkr (12).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 6 744 Mkr (6 216), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (76).

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

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under året till -817 Mkr (-676), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr (4).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2020 års årsredovisning, samt 44,1% i Collector AB (publ) som är en börsnoterad nischbank. Även Brinova Fastigheter AB (publ) är börsnoterat och Balders ägarandel uppgår till 18,9%.

Under det fjärde kvartalet har omklassificering skett av Balders ägande i det börsnoterade fastighetsbolaget Stenus Fastigheter i Norden AB (publ), från att ha varit en finansiell placering till att vara ett intressebolag, Balders ägarandel uppgår till 20,2%.

Under det fjärde kvartalet har även ytterligare förvärv skett i det tidigare intressebolaget Serena Properties AB. Ytterligare 43% av aktierna har förvärvats i kvartalet. Omklassificering har därmed skett från intressebolag till att vara ett dotterbolag i koncernen. Balders ägarandel uppgår efter förvärvet till 99%.

Under året har Balder investerat i ESS Hotel Group Fastigheter AB, Balders ägarandel uppgår till 50%. Bolaget förvaltar hotellfastigheter i bland annat Malmö, Falkenberg och Ystad.

Balder har även investerat i Next Step Group AB, Balders ägarandel uppgår till 33,3%. Bolaget är en stadsutvecklare som idag driver tre större stadsutvecklingsprojekt i Göteborg: Nya Hovås, Wendelstrand och GoCo Health Innovation City, för mer information se nextstep.se.

Balder har under året även förvärvat 33,7% av aktierna i Emra gruppen AB. Emrahem är ett bolag inom Emra gruppen som inriktar sig på att göra LSS-boenden, för mer information se emrahus.se.

Under året har Balder även fortsatt att förvärva aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår per 31 december 2021 till 36,6%, för mer information se entra.no.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under året till 3 521 Mkr (897) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 327 Mkr (663).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 3 110 Mkr (489). Årets skattekostnad uppgick till -916 Mkr (-254).



Övriga intäkter/kostnader

Posten uppgick under året till 553 Mkr (371), varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 611 Mkr (462) och avser den realiserade omvärdering som skett under det fjärde kvartalet av aktierna i det börsnoterade fastighetsbolaget Stenhus Fastigheter i Norden AB.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -1 067 Mkr (-1 212), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 20 Mkr (7). I finansnettot ingår avkastning på finansiella placeringar om 582 Mkr. Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 511 Mkr (-141). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 1,4% (1,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 10. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 12 990 Mkr (3 429). Realiserade värdeförändringar uppgick till 121 Mkr (24) och avsåg försäljning av tre förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,4% (4,5), vilket är 0,1 procentenheter lägre jämfört med årsskiftet föregående år. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftöverskott, färdigställda projekt och ett något lägre avkastningskrav.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträdts av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader, vilka kostnadsförs löpande, dessa uppgick under året till -20 Mkr (-20).

Sju projekt har resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 225 Mkr (174) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Brf Bergsjö Hage, Brf Bovieran Salem, Brf Lilla Berget Norrmalm, Brf Bränneriet i Majorna, Brf Bovieran Staffanstorp, Bovieran Ishøj Aps samt Bovieran Frederiksværk Aps.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -3 196 Mkr (-1 807), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 37 Mkr (8). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -339 Mkr (-388).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till -2 857 Mkr (-1 419). Årets uppskjutna skatt har påverkats positivt, dels att bedömningen av underskott som med hög sannolikhet kan nyttjas mot framtida vinster har ökat vid beräkningen av uppskjuten skattefordran samt dels av gjorda fastighetsförsäljningar som har skett i bolagsform. Tidigare skuldförd uppskjuten skatt har återförts.

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 15 642 Mkr (12 497).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 899 Mkr (3 986). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -29 879 Mkr (-16 993). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 25 117 Mkr (13 563).

Totalt uppgick årets kassaflöde till -3 235 Mkr (3 089). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 67 Mkr (-).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 8 079 Mkr (13 032) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 4 543 Mkr (7 477).

Fjärde kvartalet 2021

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2021 ökade med 44% och uppgick till 1 753 Mkr (1 219). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2021 ökade med 47% och uppgick till 1 619 Mkr (1 098) vilket motsvarar 8,68 kr per aktie (6,03). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 394 Mkr (188). Hysesintäkterna uppgick till 2 421 Mkr (2 055) och fastighetskostnaderna till -623 Mkr (-518), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 17% till 1 798 Mkr (1 537), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med -23 Mkr (-10). Överskottsgraden uppgick till 74% (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 681 Mkr (3 754). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 7 388 Mkr (3 578) motsvarande 39,61 kr per aktie (19,65). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 555 Mkr (2 628), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 11 Mkr (8), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 9 Mkr (109), värdeförändringar avseende räntederivat med 96 Mkr (90) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 424 Mkr (422). Finansnettot uppgick till -208 Mkr (-298). Finansnettot har under kvartalet påverkats positivt av avkastning på finansiella placeringar om 238 Mkr. Koncernens totala skatt uppgick till -1 385 Mkr (-997). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -106 Mkr (-126). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -1 279 Mkr (-871). Den uppskjutna skattekostnaden 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 medansvariga per den 31 december uppgick till 1 040 personer (824), varav 439 kvinnor (351). Balder är organiserat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men även en betydande del avser försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omfattningen i moderbolaget uppgick under året till 414 Mkr (349). Årets resultat efter skatt uppgick till 1 651 Mkr (1 615). Utdelning från dotterbolag ingick med 3 Mkr (975), övrigt finansnetto uppgick till 968 Mkr (1 599) varav valutakursdifferenser uppgick till -739 Mkr (785) och realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 611 Mkr (462), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 446 Mkr (-141) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 300 Mkr (-821).

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

Utdelningsförslag

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

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisningen för 2021 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 14 2022.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum torsdagen den 12 maj. Mot bakgrund av den pågående coronapandemin har styrelsen beslutat att genomföra stämman genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler, under förutsättning att riksdagen beslutar i enlighet med regeringens proposition 2021/22:112. Stämman kommer då att genomföras utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud.

HÅLLBARHET

För att öka takten i hållbarhetsarbetet ytterligare har Balder satt klimatmål i linje med Parisavtalet och 1,5-gradersmålet.

Klimatmålet innebär att Balder ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030 med 2020 som basår, och mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3).

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

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

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

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

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

POSITIV UTVECKLING AV BALDERS ESG RISK RATING

Balders ESG risk rating från Sustainalytics har under kvartalet uppdaterats till 13,8 vilket placerar bolaget väl inom ramen för låg risk.

Sustainalytics ESG risk rating mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl ett företag hanterar dessa. Analysen visar att Balder presterar bra i relation till jämförbara bolag när det gäller att minimera väsentliga ESG-risker, bland annat genom en stark styrning och rapportering.



13,8

Copyright ©2022 Sustainalytics. Alla rättigheter förbehållna. Det här avsnittet innehåller information utvecklad av Sustainalytics (www.sustainalytics.com). Sådan information och data ägs av Sustainalytics och/eller dess tredjepartsleverantörer (tredjepartsdata) och tillhandahålls endast i infor-

mationssyfte. De utgör inte ett stöd för någon produkt eller projekt, inte heller ett investeringsråd och garanteras inte att vara fullständiga, aktuella, korrekta eller lämpliga för ett visst ändamål. Deras användning är föremål för villkor som finns tillgängliga på <https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers>.

Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar.

Balder arbetar för att bidra till att FN:s Globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

För att ytterligare koppla dessa till verksamheten har även de underliggande delmålen analyserats. Balder har tolkat mål och delmål för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.



Ramverk för hållbarhetsarbetet

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

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

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

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

BALDERS HÅLLBARHETS-RAMVERK	VÄSENTLIGA FRÅGOR	MÅL
FASTIGHETER	<ul style="list-style-type: none"> • Minimera användning av energi, vatten och kemikalier • Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material • Minimera avfall och öka sorteringsgrad 	<ul style="list-style-type: none"> • Energieffektivisering 2% per kvm per år • Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år • Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande
OMRÅDEN	<ul style="list-style-type: none"> • Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd • Ansvarsfulla och effektiva transporter 	<ul style="list-style-type: none"> • Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar • Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna
SAMARBETEN	<ul style="list-style-type: none"> • Goda och etiska relationer med omvärlden • Ansvarsfulla leverantörer 	<ul style="list-style-type: none"> • Inga incidenter av korruption • Inga incidenter av diskriminering
MEDARBETARE	<ul style="list-style-type: none"> • Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö • Ansvarsfulla och effektiva resor 	<ul style="list-style-type: none"> • Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden • Verka för miljövänliga resor
FINANSER	<ul style="list-style-type: none"> • Fortsatt nöjda kunder • Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet 	<ul style="list-style-type: none"> • Finansiella mål • Förbättring av NKI-resultat

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 december 1 678 förvaltningsfastigheter (1 362) med en uthyrningsbar yta om 5 509 tkvm (4 502) till ett värde om 189 138 Mkr (149 179). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 10 116 Mkr (8 520).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 697 Mkr (2 803). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 191 835 Mkr (151 982).

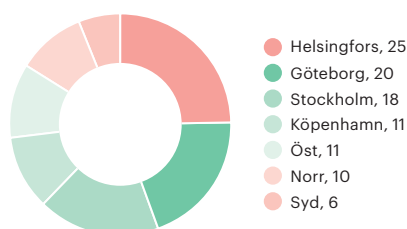
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-12-31¹⁾

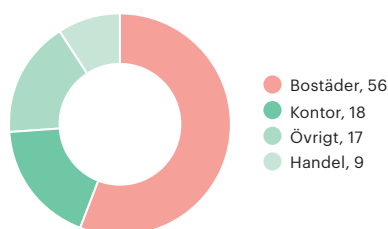
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	665	1 228 752	2 847	2 317	2 698	95	45 752	24
Stockholm	92	769 176	1 518	1 973	1 458	96	32 768	17
Göteborg	191	1 108 230	1 760	1 588	1 669	95	35 071	18
Köpenhamn	21	297 969	789	2 649	785	99	18 034	9
Syd	81	431 366	693	1 607	647	93	11 900	6
Öst	380	910 089	1 407	1 546	1 359	97	19 955	10
Norr	248	763 287	1 103	1 445	1 070	97	18 200	9
Totalt exklusive projekt	1 678	5 508 868	10 116	1 836	9 686	96	181 679	95
Projekt för egen förvaltning			24		24		7 459	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	189 138	99
Exploateringsfastigheter							2 697	1
Totalt fastighetsbestånd	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	191 835	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 215	2 882 684	5 602	1 943	5 370	96	99 451	52
Kontor	123	743 214	1 745	2 348	1 603	92	33 823	18
Handel	150	944 418	1 249	1 322	1 220	98	17 762	9
Övrigt	190	938 551	1 521	1 620	1 492	98	30 644	16
Totalt exklusive projekt	1 678	5 508 868	10 116	1 836	9 686	96	181 679	95
Projekt för egen förvaltning			24		24		7 459	4
Totalt förvaltningsfastigheter	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	189 138	99
Exploateringsfastigheter							2 697	1
Totalt fastighetsbestånd	1 678	5 508 868	10 141	1 836	9 710	96	191 835	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-, industri- samt blandfastigheter.

REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. Fastigheterna i Ryssland värderas med ortsprismetoden.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningsvärde.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,4% (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,1 procentenheter lägre jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,0% och för kommersiella fastigheter 4,8%.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 189 138 Mkr (149 179). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 12 990 Mkr (3 429), varav 60% är hänförligt till bostadsfastigheter. Av den totala orealiserade värdeförändringen är 10% relaterat till projekt. Årets värdeförändring är hänförligt till förbättrat driftsöverskott, färdigställda projekt samt något lägre avkastningskrav.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 26 742 Mkr (7 545) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 20 637 Mkr (3 491) avser förvärv och 6 105 Mkr (4 054) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har tre förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 1 551 Mkr (366). Resultatet från försäljningarna uppgick till 175 Mkr (24) varav realiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 121 Mkr (24) och uppskjuten skatteintäkt uppgick till 54 Mkr (-) beroende på att transaktionerna gjordes som bolagsaffärer.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2021		2020	
	Mkr	Antal ²⁾	Mkr	Antal ²⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	149 179	1 362	141 392	1 298
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	6 105		4 054	
Förvärv	20 637	209	3 491	19
Avyttringar	-1 430	-3	-342	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	12 990		3 429	
Valutaförändring	1 657		-2 845	
Omklassificering	-	110	-	45
Förvaltningsfastigheter 31 december	189 138	1 678	149 179	1 362
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 803		2 344	
Upparbetade projektkostnader	1 315		1 518	
Försäljning	-1 422		-1 059	
Exploateringsfastigheter 31 december	2 697		2 803	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	191 835		151 982	

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2021

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Prästtåkten 20	Falun	Kontor	4 246
Ett	1	Hattmakaren 10	Falun	Bostad	1 483
Ett	1	Bokbindaren 2	Falun	Bostad	3 289
Ett	1	Sparbanken 6	Falun	Bostad	2 361
Ett	1	Smeden 9	Falun	Bostad	6 547
Ett	1	Kronomagasin 8-9	Falun	Bostad	2 528
Ett	1	Kronobränneriet 4	Falun	Bostad	2 997
Ett	1	Bergsrådmannen 9	Falun	Bostad	3 463
Ett	1	Bokbindaren 4	Falun	Bostad	935
Ett	1	Kronomagasin 3	Falun	Bostad	527
Ett	1	Hästbryggan 1	Falun	Bostad	1 375
Ett	1	Bergsrådmannen 3	Falun	Bostad	616
Ett	1	Arkivet 1	Falun	Kontor	2 061
Ett	1	Köpmannen 12 & 13	Falun	Handel	2 125
Ett	1	Vedkompaniet 1	Falun	Bostad	3 780
Ett	1	Repslagaren 4	Falun	Bostad	5 790
Ett	1	Kardmakaren 21	Falun	Bostad	6 268
Ett	1	Kronomagasin 5	Falun	Bostad	771
Ett	1	Hattmakaren 9	Falun	Kontor	1 240
Ett	1	Balder 8	Borlänge	Kontor	11 634
Ett	1	Balder 4	Borlänge	Bostad	1 714
Ett	1	Frithiof 6	Borlänge	Bostad	2 268
Ett	1	Domnarvet 50:31	Borlänge	Bostad	12 172
Ett	1	Sigge 1	Borlänge	Bostad	1 651
Ett	1	Balder 9-10	Borlänge	Bostad	1 530
Ett	1	Balder 6	Borlänge	Bostad	2 081
Ett	1	Lugnet 2:6	Falun	Hotell	7 907
Ett	1	Lugnet 2:5	Falun	Utbildning/vård	3 376
Ett	1	Norslundsskogen 1-4	Falun	Bostad	28 413
Ett	1	Posten 6	Falun	Kontor	8 193
Ett	1	Ingarvsmon 3	Falun	Övrigt	5 084
Ett	1	Frithiof 9	Borlänge	Kontor	3 613
Ett	1	Frigga 6	Borlänge	Bostad	793
Ett	1	Främby 1:39	Falun	Övrigt	4 427
Ett	1	Helge 7	Västerås	Övrigt	4 179
Ett	1	Jarl 1	Västerås	Kontor	7 200
Ett	1	Borrkronan 1	Västerås	Bostad	8 666
Ett	1	Dragarbrunn 11:1	Uppsala	Kontor	15 280
Ett	1	Dragarbrunn 14:3	Uppsala	Bostad	3 983
Ett	1	Svartbäcken 51:3	Uppsala	Kontor	3 500
Ett	1	Hattmakaren 15	Falun	Kontor	2 621
Ett	1	Sparbanken 7	Falun	Kontor	2 637
Ett	1	Munken 1	Falun	Övrigt	3 496
Ett	1	Torkel 8	Borlänge	Kontor	3 101
Ett	1	Engelbrekt 1	Västerås	Bostad	6 662
Ett	1	Bryggaren 16	Falun	Bostad	1 250
Ett	1	Bryggaren 26	Falun	Bostad	1 684
Ett	1	Hanrö 2	Falun	Bostad	1 110
Ett	1	Lagmannen 7	Falun	Bostad	1 441
Ett	1	Färgaren 4	Falun	Bostad	3 564
Ett	1	Sandviken 17:1	Falun	Bostad	2 272
Ett	1	Sandviken 28:1	Falun	Bostad	347
Ett	1	Lallarvet 17	Falun	Bostad	7 033
Ett	1	Dahlian 21	Falun	Bostad	409

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2021

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Dragarbrunn 19:6	Uppsala	Kontor	3 321
Ett	1	Hasseludden 1:73	Nacka	Hotell	7 159
Ett	1	Kronomagasinet 1	Falun	Bostad	542
Ett	1	Fjärdingen 27:8	Uppsala	Kontor	960
Ett	1	Dragarbrunn 22:1	Uppsala	Kontor	6 645
Ett	1	Prästtåkten 5	Falun	Bostad	1 187
Ett	-	Vitsippan 5	Falun	Projekt	-
Ett	1	Bolsheden 1:54	Kungsbacka	Kontor	989
Ett	1	Bolsheden 1:64	Kungsbacka	Industri/Lager	5 146
Två	1	Gnr. 136, bnr. 38	Vestby, Norge	Handel	1 052
Två	1	Gnr. 136, bnr. 64	Vestby, Norge	Handel	1 259
Tre	1	Bolsheden 1:69	Kungsbacka	Industri/Lager	3 300
Tre	1	Gastuben 2	Mölnadal	Industri/Lager	10 339
Tre	106	Asset Buyout Partners (ABP)	Norge	Kontor/Övrigt	387 757
Fyra	35	Serena Properties	Finland/Sverige	Handel	284 097
Fyra	1	Väinämöisentie 6	Lahti, Finland	Lager	6 149
Fyra	1	Råket 2	Kristiansund, Norge	Kontor	5 496
Totalt	209				953 091

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttringar					
Ett	1	Elverum 13/1059/0/1	Hamar, Norge	Övrigt	16 400
Ett	1	Trondheim 5001/416/105	Trondheim, Norge	Bostad	3 577
Tre	1	Soldaten 1	Gotland	Bostad	3 129
Totalt	3				23 106

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 10,8 Mdkr (6,9), varav 6,2 Mdkr (3,8) är nedlagt och 4,6 Mdkr (3,1) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 4 150 lägenheter (2 300) och avser i huvudsak ca 2 150 lägenheter i Helsingfors, ca 1 300 lägenheter i Köpenhamn och ca 700 lägenheter i Göteborg.

Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 3,8 Mdkr (2,3), varav 1,4 Mdkr (1,2) är nedlagt och 2,4 Mdkr (1,1) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 950 lägenheter (660) och avser i huvudsak ca 580 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I fjärde kvartalet redovisas försäljningsresultat från ett (2) exploateringsprojekt, vilket betyder att under året har totalt sju (6) projekt sålts.

Kvartalets försäljningsresultat omfattar exploateringsprojektet Bovieran Frederiksværk. Anskaffningskostnaden för projektet uppgick till -204 Mkr (-468) och resultatet från försäljningen uppgick till 9 Mkr (109), inklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för årets samtliga sju (6) avyttrade projekt uppgick till -1 442 Mkr (-1 079) och resultatet från försäljningen uppgick till 225 Mkr (174), inklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om -20 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



PROJEKT KARLASTADEN GÖTEBORG

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING - UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Öst	Keravan Aurinkorinne	Bostad	1 265	38	54	Q1 2022
Finland	Öst	Keravan Tähtirinne	Bostad	1 265	38	54	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	135	Q1 2022
Sverige	Öst	Mörtlösa Porsche	Handel	4 200	-	89	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Örja	Kommersiellt	2 381	-	56	Q1 2022
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 835	184	504	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2	Bostad	4 505	112	199	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 802	100	109	Q2 2022
Finland	Öst	Oulun Sokurin Hyve	Bostad	2 108	68	70	Q2 2022
Finland	Öst	Oulun Toppilansalmi	Bostad	1 804	55	57	Q2 2022
Finland	Öst	Turun Henning	Bostad	3 595	118	152	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 400	79	144	Q2 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	132	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Kärna skola	Kommersiellt	2 295	-	68	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 096	109	321	Q3 2022
Danmark	Köpenhamn	Fyrkanten HTC A10	Bostad	8 863	107	332	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Järvenpään Herttua	Bostad	1 572	43	67	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Brooklyn	Bostad	1 770	74	81	Q3 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Soho	Bostad	1 770	74	81	Q4 2022
Finland	Helsingfors	Kirkkonummen Saaga	Bostad	1 485	34	61	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Kirstinpuiston Helmi	Bostad	3 771	129	169	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Antiikva	Bostad	2 279	75	96	Q4 2022
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 573	82	118	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	94	Q4 2022
Finland	Öst	Oulun Mallastohtori	Bostad	2 144	60	74	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	550	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Rubinhaven HTC A17	Bostad	9 697	124	363	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 922	177	251	2022-2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	16 185	202	605	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	191	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	-	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 098	89	145	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 886	294	923	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	237	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	279	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	287	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	240	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 685	100	188	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	137	246	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Kv Dörren	Bostad	5 212	104	161	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	4 305	41	69	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 273	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	31	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	-	113	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 980	205	421	Q4 2023
Danmark	Köpenhamn	Stranby Høje	Bostad	19 808	284	877	Q3 2024
Summa				281 851	4 158	10 832	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING - UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Norge	Norr	Sandefjord	Bostad	6 500	46	299	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 440	87	237	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	119	Q4 2022
Finland	Öst	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 741	52	93	Q4 2022
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen	Bostad	4 540	39	168	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	423	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	388	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	513	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 273	54	164	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 334	65	280	Q3 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	502	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	648	Q1 2024
Summa				71 525	952	3 835	
Totalt Under Byggnation				353 376	5 110	14 667	

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2022-Q1 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Frolunda et 4	Bostad	10 845	187	365	2022
Sverige	Göteborg	Långström	Bostad	20 808	399	923	2022
Sverige	Göteborg	Gårdsten	Bostad	6 414	150	216	2022
Sverige	Göteborg	Kv Haren	Bostad	3 091	60	92	2022
Sverige	Stockholm	Barkarby City E1	Bostad	10 971	242	486	2022
Finland	Helsingfors	Kultalyhty	Bostad	3 808	80	219	2022
Finland	Helsingfors	Kultakruunu	Bostad	3 995	85	230	2022
Finland	Helsingfors	Pataljoonantie	Bostad	4 649	92	185	2022
Finland	Helsingfors	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 360	116	134	2022
Finland	Helsingfors	Kaskilaaksontie	Bostad	2 637	63	116	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 6	Bostad	6 122	140	311	2022
Finland	Helsingfors	Niittykummuntie 2C	Bostad	2 579	67	154	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkula 10	Bostad	4 443	121	236	2022
Finland	Helsingfors	Saturnuksenrinne	Bostad	2 463	54	103	2022
Finland	Helsingfors	Maapadontie 3	Bostad	3 831	92	185	2022
Finland	Öst	Nihtisillankuja	Bostad	5 474	139	276	2022
Finland	Öst	Sorakatu	Bostad	2 790	77	126	2022
Finland	Öst	Suorannankatu	Bostad	1 922	44	73	2022
Finland	Öst	Toppilansalmen Legenda	Bostad	1 807	55	58	2022
Finland	Öst	Jyväskylän Tulisydän	Bostad	2 906	93	115	2022
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 887	95	109	2022
Finland	Öst	Kangasalan Lamminrahka	Bostad	4 646	140	176	2022
Finland	Öst	Nokian Tanhuankatu	Bostad	4 693	168	178	2022
Finland	Öst	Porvoon Horisontti	Bostad	1 464	54	64	2022
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 177	88	85	2022
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse D Hundige Øst	Bostad	3 024	48	120	2022
Summa				123 806	2 949	5 336	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2022-Q1 2023

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Finland	Helsingfors	Käskynhaltija	Bostad	3 180	60	158	2022
Sverige	Göteborg	Västra Eklanda	Bostad	11 000	133	531	2022
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	11 723	192	697	2022
Sverige	Stockholm	Bovieran Haninge	Bostad	2 586	36	137	2022
Sverige	Stockholm	Bovieran Nykvarn	Bostad	4 273	54	176	2022
Norge	Norr	Ski Linåskollen	Bostad	16 600	169	882	2022
Norge	Norr	Drammen	Bostad	8 400	102	442	2022
Summa				57 762	746	3 023	

Totalt Bedömd Byggstart Q1 2022-Q1 2023

181 568

3 695

8 359

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2023 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	737 838	6 839
Sverige	Stockholm	556 884	5 317
Finland	Helsingfors	230 460	4 226
Finland	Öst	27 900	520
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Norge	Norr	30 000	300
Summa		1 623 106	17 427

¹⁾ BTA = Bruttoarea



KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,4 år (6,7). Balders 10 största kontrakt svarar för 3,9% (4,5) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,7 år (10,9).

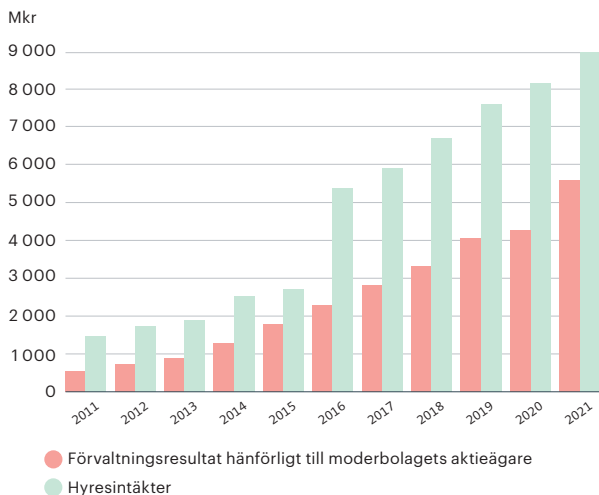
Balders enskilt största kund står för 3,5% (4,0) av de totala hyresintäkterna.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2021-12-31

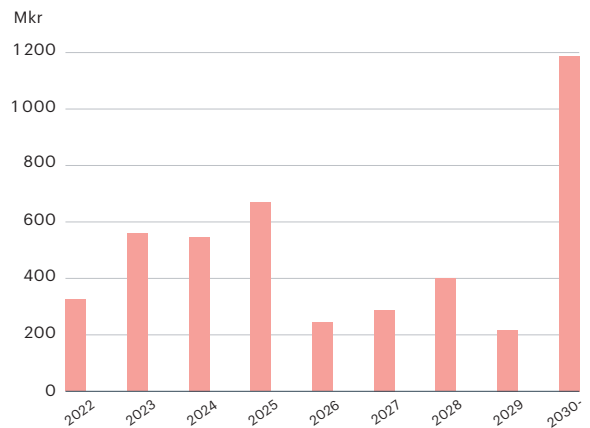
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2022	1 553	34	320	3
2023	1 004	22	556	6
2024	753	17	541	6
2025	510	11	666	7
2026–	687	15	2 315	24
Summa	4 507	100	4 398	45
Bostad ¹⁾	44 347		5 198	54
P-plats ¹⁾	7 768		31	0
Garage ¹⁾	6 232		83	1
Summa	62 854		9 710	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



FINANSIERING

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Ryssland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en diversifierad finansieringsstruktur med obligationer emitterade inom ramen för ett inhemskt MTN-program och ett EMTN-program. Utöver obligationer används bankfinansiering i respektive lands valutor och ett certifikatprogram i euro och svenska kronor. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade

på den europeiska obligationsmarknaden i euro. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Per den 31 december var ca 70% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

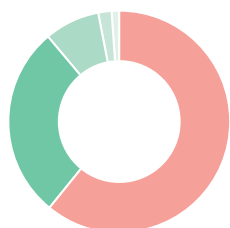
FINANSIELLA NYCKELTAL	2021 31 dec	2020 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	108 734	85 476
Hybridkapital, Mkr	8 693	3 513
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	12 622	20 509
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,9
Genomsnittlig räntebindning, år	3,6	3,5
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	47,4	46,1
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,9	5,3
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	14,6	15,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,9	12,7
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	108 734	85 476
Övrig skuld ²⁾	–	3 009
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	4 346	1 757
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–4 130	–7 127
Nettoskuld	108 950	83 115

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

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

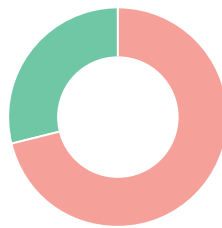
FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	40,4
Belåningsgrad, %	högst	50,0	47,4
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	4,9

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



- Icke säkerställda obligationer, 61
- Säkerställda banklån, 28
- Icke säkerställda banklån, 8
- Certifikat, 2
- Säkerställda obligationer, 0

FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



- Icke säkerställda lån, 83 759
- Säkerställda lån, 33 668

FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-12-31

År	Mkr	Andel, %
2022	12 931	11
2023	20 958	18
2024	12 378	11
2025	12 570	11
2026	13 313	11
2027	6 033	5
2028	8 667	7
2029	7 183	6
2030	8 005	7
2031	1 118	1
2032-	14 270	12
Summa	117 426	100

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2021-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2022	43 572	0,8	37
2023	9 999	2,4	9
2024	4 207	1,5	4
2025	8 915	2,1	8
2026	14 313	2,3	12
2027	6 547	1,2	6
2028	8 175	1,6	7
2029	9 433	1,3	8
2030	6 613	1,4	6
2031	2 511	1,8	2
2032-	3 141	1,9	3
Summa	117 426	1,4	100

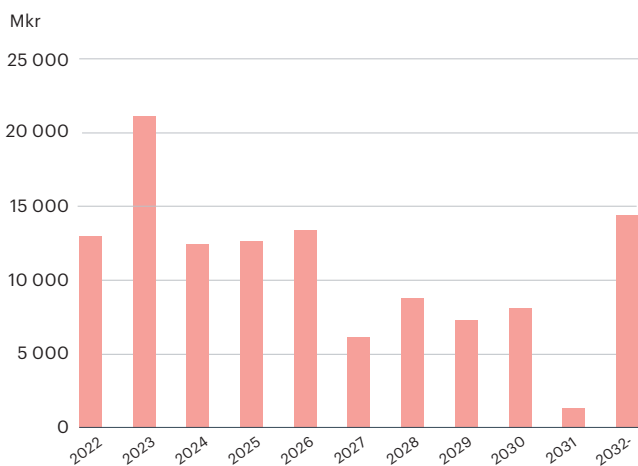
KREDITBINDNING



RÄNTEBINDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2021-12-31



BELÅNINGSGRAD



INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i nischbanken Collector, för vidare information över Balders intressebolag, se sidorna 34-36 och 69-70 i Balders årsredovisning 2020.

Balder har under året investerat 8 859 Mkr i intressebolag, vilket i huvudsak avser ytterligare 19% av aktierna i Entra ASA. Övriga bolag som har tillkommit är Next Step Group AB 33,3%, Emra gruppen AB 33,7%, ESS Hotel Group Fastigheter AB 50% och Stenhus Fastigheter i Norden AB 20,2%.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Tulia AB 50% (50), Fastighets AB Centur 50% (50), Trenum AB 50% (50), Anthon Eiendom AS 59,5% (50), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA 36,6% (17,7), Brinova Fastigheter AB 18,9% (21,8) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 20,2% (-).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2021-12-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	114	211 490	356	1 681	338	95	7 196	16
Göteborg	84	182 588	223	1 223	213	95	3 274	7
Öresund	156	140 333	215	1 531	207	96	3 536	8
Öst	51	89 231	121	1 352	119	98	2 019	5
Oslo	46	270 484	719	2 659	669	93	16 441	37
Övrigt Norge	43	205 635	383	1 864	369	96	7 376	17
Totalt exklusive projekt	494	1 099 762	2 017	1 834	1 914	95	39 842	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 567	10
Totalt fastighetsbestånd	494	1 099 762	2 018	1 834	1 914	95	44 409	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	120	152 188	285	1 871	276	97	6 112	14
Kontor	118	565 575	1 245	2 202	1 169	94	26 268	59
Handel	80	156 516	199	1 271	189	95	2 787	6
Övrigt	176	225 483	288	1 278	279	97	4 675	11
Totalt exklusive projekt	494	1 099 762	2 017	1 834	1 914	95	39 842	90
Projekt för egen förvaltning			1		1		4 567	10
Totalt fastighetsbestånd	494	1 099 762	2 018	1 834	1 914	95	44 409	100

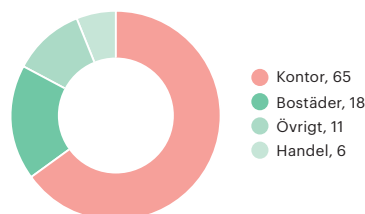
1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

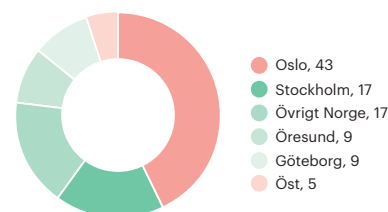
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	44 409	27 860
Övriga tillgångar	1 526	759
Likvida medel	458	282
Summa tillgångar	46 393	28 901
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	21 506	12 952
Uppskjuten skatteskuld	4 184	2 179
Räntebärande skulder	19 315	12 234
Övriga skulder	1 388	1 537
Summa eget kapital och skulder	46 393	28 901

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har Balder refinansierat 7 Mdkr av de lån som förfaller 2022. I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som har inträffat efter rapportperiodens utgång.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under året uppgick dessa till 81 Mkr (82) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 108 Mkr, vilket är ett närstående bolag till Erik Selin Fastigheter AB. 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 2020 års årsredovisning, på sidorna 42-45. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper

Balders koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna 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 årsredovisningen 2020.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2021 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Styrelsens förslag till årsstämman 2022

Inför årsstämman den 12 maj 2022 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, besluta om nyemission av aktier i serie B. Bemyndigandet skall omfatta högst 10% av aktier av serie B. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.
- En uppdelning av aktier ska ske, så att varje befintlig aktie delas upp i sex aktier av samma aktieslag, s.k. aktiesplit 6:1.

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

Göteborg den 11 februari 2022

Erik Selin
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	2 421	2 055	8 956	8 134
Fastighetskostnader	-623	-518	-2 212	-1 919
Driftsöverskott	1 798	1 537	6 744	6 216
Förvaltnings- och administrationskostnader	-235	-176	-817	-676
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	1 424	422	3 521	897
- varav förvaltningsresultat	394	188	1 327	663
- varav värdeförändringar	1 419	357	3 110	489
- varav skatt	-389	-122	-916	-254
Övriga intäkter/kostnader	615	429	553	371
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	611	462	611	462
Finansnetto	-208	-298	-1 067	-1 212
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-19	-15	-69	-64
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	3 394	1 915	8 934	5 597
- varav Förvaltningsresultat	1 753	1 219	6 129	4 900
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	11	8	121	24
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	5 555	2 628	12 990	3 429
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	214	577	1 667	1 253
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-204	-468	-1 442	-1 079
Värdeförändringar derivat	96	90	511	-141
Värdeförändringar totalt	5 672	2 836	13 847	3 486
Resultat före skatt	9 066	4 751	22 781	9 083
Inkomstskatt	-1 385	-997	-3 196	-1 807
Periodens/årets resultat	7 681	3 754	19 584	7 275
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	7 388	3 578	18 508	6 641
Innehav utan bestämmande inflytande	293	176	1 076	634
	7 681	3 754	19 584	7 275
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	48	-735	377	-705
Kassaflödessäkringar efter skatt	38	-0	183	-20
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	324	-26	602	-37
Periodens/årets totalresultat	8 091	2 993	20 746	6 513
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	7 751	3 301	19 399	6 273
Innehav utan bestämmande inflytande	339	-308	1 348	240
	8 091	2 993	20 746	6 513
Förvaltningsresultat	1 753	1 219	6 129	4 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-134	-121	-586	-657
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 619	1 098	5 543	4 244
Förvaltningsresultat per aktie, kr	8,68	6,03	29,72	23,51
Resultat efter skatt per aktie, kr	39,61	19,65	99,24	36,79

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	189 138	149 179
Exploateringsfastigheter	2 697	2 803
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 600	1 532
Övriga materiella anläggningstillgångar	186	160
Andelar i intressebolag/joint ventures	28 824	15 593
Fordringar	3 359	4 007
Likvida medel och finansiella placeringar	4 130	7 127
Summa tillgångar	229 933	180 401
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	88 567	67 885
Uppskjuten skatteskuld	15 642	12 497
Räntebärande skulder	117 426	88 989
–varav Hybridkapital ²⁾	8 693	3 513
Derivat	703	1 540
Leasingskuld	1 606	1 536
Övriga skulder	5 989	7 955
Summa eget kapital och skulder	229 933	180 401
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	10 961	9 676
2) 50 % av Hybridkapital betraktas av ratinginstituten som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.	4 346	1 757

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Ingående eget kapital	67 885	58 725
Årets totalresultat	20 746	6 513
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–25	–301
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–129	–
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	6	17
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	85	–
Nyemission, efter emissionskostnader	–	2 930
Utgående eget kapital	88 567	67 885

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Driftsöverskott	1 798	1 537	6 744	6 216
Övriga intäkter/kostnader	4	-33	-58	-91
Förvaltnings- och administrationskostnader	-235	-176	-817	-676
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-5	-20	-20
Återläggning av avskrivningar	12	11	45	41
Betalt finansnetto	-387	-255	-1 652	-1 174
Betald skatt	-68	-28	-342	-310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 118	1 051	3 899	3 986
Förändring rörelsefordringar	416	-77	48	-901
Förändring rörelseskulder	-381	2 795	-2 422	3 435
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 153	3 770	1 526	6 520
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 751	-582	-17 610	-3 491
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-26	-16	-70	-36
Förvärv av finansiella placeringar	-17	-843	-630	-1 665
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-1 016	-6 706	-8 883	-8 128
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-2 433	-1 507	-7 420	-5 572
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	-275	-25	-301
Försäljning av förvaltningsfastigheter	125	27	1 551	366
Försäljning av exploateringsfastigheter	214	577	1 667	1 253
Försäljning av finansiella placeringar	57	499	860	561
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	100	-	100	-
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	398	1	583	20
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 349	-8 826	-29 879	-16 993
Nyemission, efter emissionskostnader	-	2 930	-	2 930
Amortering av leasingskuld	9	-1	-1	-19
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	2	6	18
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-129	-
Upptagna lån	2 754	4 172	33 085	20 472
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 062	-2 925	-7 843	-9 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 701	4 178	25 117	13 563
Periodens/årets kassaflöde	-1 495	-879	-3 235	3 089
Likvida medel vid periodens/årets början	2 783	5 347	4 468	1 379
Kursdifferens i likvida medel	11	-	67	-
Likvida medel vid periodens/årets slut	1 299	4 468	1 299	4 468
Tillgänglig likviditet, Mkr				
Likvida medel	1 299	4 468	1 299	4 468
Outnyttjade checkkrediter	413	350	413	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	8 079	13 032	8 079	13 032
Finansiella placeringar	2 831	2 659	2 831	2 659
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	12 622	20 509	12 622	20 509

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	608	603	2 387	2 495
Stockholm	374	348	1 451	1 338
Göteborg	413	405	1 632	1 561
Köpenhamn	220	177	769	657
Syd	160	149	600	584
Öst	380	300	1 352	1 218
Norr	265	74	765	282
Totalt	2 421	2 055	8 956	8 134
Driftsöverskott				
Helsingfors	398	412	1 655	1 820
Stockholm	294	287	1 165	1 095
Göteborg	312	320	1 268	1 237
Köpenhamn	174	129	587	499
Syd	118	117	462	460
Öst	289	210	1 022	888
Norr	212	63	586	218
Totalt	1 798	1 537	6 744	6 216

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 6 744 Mkr (6 216) och resultat före skatt 22 781 Mkr (9 083) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 13 111 Mkr (3 453), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 225 Mkr (174), övriga intäkter/kostnader 553 Mkr (371), förvaltnings- och administrationskostnader -817 Mkr (-676), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 3 521 Mkr (897), finansnetto -1 067 Mkr (-1 212) samt värdeförändringar derivat 511 Mkr (-141).

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	45 752	40 938
Stockholm	32 768	27 364
Göteborg	35 071	30 863
Köpenhamn	18 034	15 272
Syd	11 900	10 439
Öst	19 955	14 448
Norr	18 200	5 238
Totalt exklusive projekt	181 679	144 562
Projekt för egen förvaltning	7 459	4 617
Totalt förvaltningsfastigheter	189 138	149 179
Exploateringsfastigheter	2 697	2 803
Totalt fastighetsbestånd	191 835	151 982

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 4 814 Mkr i region Helsingfors, 5 403 Mkr i region Stockholm, 4 208 Mkr i region Göteborg, 2 762 Mkr i region Köpenhamn, 1 461 Mkr i region Syd, 5 507 Mkr i region Öst samt med 12 961 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 2 842 Mkr och kon-

cernens exploateringsfastigheter har minskat med -106 Mkr. SATOs fastighetsbestånd fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr, fastigheterna i Danmark under region Köpenhamn och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

NYCKELTAL

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Aktierelaterade				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	186 500	182 071	186 500	180 515
Resultat efter skatt, kr	39,61	19,65	99,24	36,79
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	7,88	4,65	29,06	18,69
Förvaltningsresultat, kr	8,68	6,03	29,72	23,51
Driftsöverskott, kr	8,35	7,23	30,87	28,61
Utestående antal aktier, tusental	186 500	186 500	186 500	186 500
Eget kapital, kr	416,12	312,12	416,12	312,12
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	503,76	387,38	503,76	387,38
Börskurs per bokslutsdagen, kr	651,80	428,90	651,80	428,90
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 836	1 893	1 836	1 893
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 758	1 809	1 758	1 809
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	74	75	75	76
Redovisat värde, kr/kvm	32 979	32 114	32 979	32 114
Antal förvaltningsfastigheter	1 678	1 362	1 678	1 362
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 509	4 502	5 509	4 502
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 619	1 098	5 543	4 244
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	16,0	10,6	27,3	12,4
Avkastning totalt kapital, %	6,3	5,2	11,6	6,1
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	5,3	4,9	5,3
Soliditet, %	40,4	38,6	40,4	38,6
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,3	1,3	1,3	1,3
Belåningsgrad, % ¹⁾	47,4	46,1	47,4	46,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr ¹⁾	13,5	13,3	12,9	12,7

1) Nyckeltalen för 31 december 2020 inkluderar 3 009 Mkr som ingår i Övriga skulder och som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	113	92	414	349
Administrationskostnader	-121	-93	-421	-353
Rörelseresultat	-8	-2	-7	-4
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	3	975
Övrigt finansnetto	1 130	1 499	968	1 599
- varav valutakursdifferenser	-89	921	-739	785
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	611	462	611	462
Värdeförändringar derivat	81	90	446	-141
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 203	1 588	1 410	2 429
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	300	-821	300	-821
Resultat före skatt	1 503	767	1 710	1 608
Inkomstskatt	-44	-19	-59	7
Periodens/årets resultat¹⁾	1 459	749	1 651	1 615

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	25	22
Finansiella anläggningstillgångar	33 985	20 710
Fordringar på koncernbolag	83 490	57 787
Kortfristiga fordringar	288	184
Likvida medel och finansiella placeringar	1 780	3 437
Summa tillgångar	119 568	82 140
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	18 449	16 798
Räntebärande skulder	55 285	46 366
- varav Hybridkapital	8 693	3 513
Skulder till koncernbolag	44 736	14 419
Derivat	321	767
Övriga skulder	777	3 790
Summa eget kapital och skulder	119 568	82 140

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 121 561 Mkr (79 990).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% (35,1) av kapitalet och 48,8% (48,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 30% (33) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid årets utgång ca 22 000 aktieägare (22 000). Under året omsattes ca 58 miljoner aktier (135) vilket motsvarar i genomsnitt ca 228 000 aktier per handelsdag (537 000). Den årliga omsättnings hastigheten uppgick under året till 31% (73). Kursen på aktien var den 31 december 651,80 kr (428,90) och motsvarar en uppgång med 52% sedan årsskiftet föregående år.

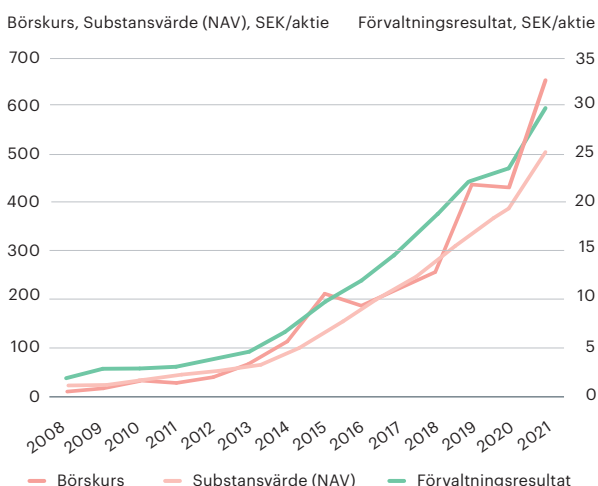
Aktiekapital

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

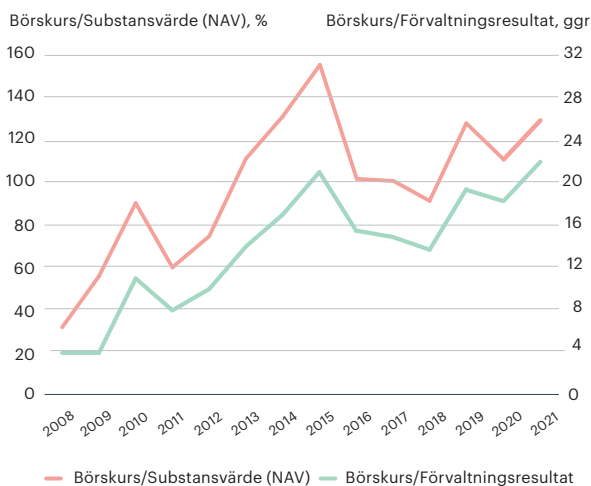
ÄGARFÖRTECKNING PER 2021-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	8,8	14,8
Swedbank Robur fonder	–	7 591 877	7 591 877	4,1	2,6
SEB Investment Management	–	6 410 354	6 410 354	3,4	2,2
Handelsbanken fonder	–	6 083 181	6 083 181	3,3	2,1
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	6 025 128	6 025 128	3,2	2,1
AMF Försäkring och Fonder	–	4 320 180	4 320 180	2,3	1,5
Folksam	–	2 272 042	2 272 042	1,2	0,8
CBNY - Norges Bank	–	2 104 768	2 104 768	1,1	0,7
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	1 894 373	1 894 373	1,0	0,7
Övriga	4 212	67 815 225	67 819 437	36,4	23,6
Totalt	11 229 432	175 270 568	186 500 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



DEFINITIONER

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

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomsättning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA

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

Förvaltningsresultat, Mkr

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Hybridkapital

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

Nettoskuld, Mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50% av hybridkapital i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande samt 50% av hybridkapital, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

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

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 samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, industri/lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

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

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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



PROJEKT CAPREA, STOCKHOLM

KONTAKT

För ytterligare information, kontakta VD Erik Selin, telefon 0706-07 47 90 eller Finanschef Marcus Hansson, telefon 0768-36 98 48.

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Årsstämma	12 maj 2022
Delårsrapport jan-mars 2022	12 maj 2022
Delårsrapport jan-juni 2022	15 juli 2022
Delårsrapport jan-sept 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	10 februari 2023

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

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

UTHYRNING Tel: 020-151 151

KUNDSERVICE Tel: 0774-49 49 49

REGION

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

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

NORR Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80
Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80
Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50

STOCKHOLM Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm · Tel: 08-735 37 70
Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70

SYD Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel: 042-569 40

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

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

ÖST Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90
Rönnebergagatan 10 · 723 46 Västerås · Tel: 021-10 98 90