

FASTIGHETS AB BALDER

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI-DECEMBER 2022



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 2022 ett värde om 217,4 Mdkr (191,8). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 139 Mkr (5 543), vilket motsvarar en ökning per aktie med 11% till 5,48 kr (4,95)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 92,10 kr per aktie (83,96)
- Hyresintäkterna uppgick till 10 521 Mkr (8 956)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 10 175 Mkr (18 508) motsvarande 9,09 kr per aktie (16,54)

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

OKTOBER-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 2 805 Mkr (2 421), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 87 Mkr (-34).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 065 Mkr (1 798), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 64 Mkr (-23).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 537 Mkr (1 619), vilket motsvarar en minskning per aktie med 5% till kr 1,37 (1,45).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till -795 Mkr (5 555). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6% (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med tredje kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 283 Mkr (96).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 712 Mkr (7 681).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 846 Mkr (7 388) vilket motsvarar 0,76 kr per aktie (6,60).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 335 Mkr (4 660).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 141 Mkr (125).
- En riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 1 778 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet skall över tid inte överstiga 11,0 ggr.

JANUARI-DECEMBER 2022

- Hyresintäkterna uppgick till 10 521 Mkr (8 956), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 258 Mkr (-136).
- Driftsöverskottet uppgick till 7 796 Mkr (6 744), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 191 Mkr (-97).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 139 Mkr (5 543), vilket motsvarar en ökning per aktie med 11% till 5,48 kr (4,95).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 5 419 Mkr (12 990). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,6% (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år.
- Värdeförändringar räntederivat uppgick till 1 617 Mkr (511).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 10 989 Mkr (19 584).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 10 175 Mkr (18 508) vilket motsvarar 9,09 kr per aktie (16,54).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 5 160 Mkr (20 637).
- Förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark har avyttrats till ett fastighetsvärde om 2 913 Mkr (1 551). Försäljningarna avser i huvudsak Balders dotterbolag SATO Oyj som avyttrat ca 2 000 lägenheter belägna i sex olika städer i Finland.
- Aktiesplit av bolagets aktier har skett under året, varigenom varje aktie, oavsett aktieslag, delats upp på sex nya aktier (aktiesplit 6:1).

PROGNOS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet¹⁾, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av denna bokslutskommuniké för januari-december 2022.

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	2 805	2 421	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 537	1 619	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	-742	5 566	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932
Värdeförändringar derivat, Mkr	283	96	1 617	511	-141	-180	-34	144	-114
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	846	7 388	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474
Förvaltningsfastigheter, Mkr	213 932	189 138	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 421	2 697	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598	-	-
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental ²⁾	1 119 769	1 119 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 041 588
Resultat efter skatt, kr	0,76	6,60	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62	6,45	5,06
Förvaltningsresultat, kr	1,37	1,45	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06	2,46	1,98
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital, kr	78,16	69,35	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17	28,98	23,20
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	92,10	83,96	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27	36,35	30,02
Börskurs per bokslutsdag, kr	48,52	108,63	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00	36,57	30,68

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022 samt med den riktade nyemissionen den 29 december 2022.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

2022 var som bekant ett mycket turbulent och på alla sätt och vis svårbedömt år. Med tanke på de tuffa förutsättningarna tycker jag att en ökning av förvaltningsresultatet med 11% per aktie till 5,48 kr (4,95) är bra. Substansvärdet ökade knappt 10% per aktie till 92,10 kr (83,96).

Verksamheten under 2022 har trots en orolig värld fungerat mycket väl för oss. De projekt vi valt att fullfölja har i huvudsak löpt på enligt plan och förvaltningen har levererat på ett förtjänstfullt sätt.

Ett nytt finansiellt mål

Under rådande marknadsförhållanden är det extra viktigt med en stark balansräkning och god räntebetalningsförmåga. Därav har styrelsen i Balder, som komplement till våra nuvarande finansiella mål, beslutat att vi ska införa ett mål för vår nettoskuld i relation till EBITDA. Målet är att nettoskulden över tid ska vara högst 11 ggr EBITDA. Vi kommer att nå målet genom en kombination av minskad nettoskuld och ökade intäkter från vår befintliga fastighetsportfölj samt färdigställande av projekt.



2023

2023 blir för vår del ett år med fokus på befintlig portfölj och projekt men ett år där vi sannolikt kommer att se en lägre aktivitetsnivå avseende fastighetstransaktioner. Vi kommer naturligtvis också att arbeta vidare med finansiering och ha längre framförhållning än normalt. Balders väldiversifierade och på operativ nivå lågriskportfölj ger oss goda förutsättningar att leverera stabila driftsnetton som därmed över tid säkerställer bra finansiering.

Prognos

Utifrån de osäkra tider vi verkar i väljer vi, utöver att presentera aktuell intjäning vid varje kvartal, att ge en prognos för förvaltningsresultatet 2023 då vi tror att det bland annat kan vara till nytta för investerare. Vår prognos är att förvaltningsresultatet för 2023 kommer att bli 6 200 Mkr, det vill säga marginellt högre än 2022 års förvaltningsresultat.

Jag vill även passa på att tacka vår stabila organisation med drygt 1 160 engagerade medansvariga för fantastiska arbetsinsatser under året!

Erik Selin

Verkställande direktör

"VERKSAMHETEN UNDER 2022 HAR TROTS EN OROLIG VÄRLD FUNGERAT MYCKET VÄL FÖR OSS. DE PROJEKT VI VALT ATT FULLFÖLJA HAR I HUVUDSAK LÖPT PÅ ENLIGT PLAN OCH FÖRVALTNINGEN HAR LEVERERAT PÅ ETT FÖRTJÄNSTFULLT SÄTT."

PROGNOS OCH AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

PROGNOS FÖR 2023

För 2023 beräknas förvaltningsresultatet¹⁾, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, med nuvarande fastighetsbestånd, tillkännagivna förvärv och försäljningar samt vid nuvarande valutakurser uppgå till 6 200 Mkr. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av denna bokslutskommuniké för januari–december 2022.

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	2022 31 dec	2022 30 sept	2022 30 juni	2022 31 mars	2021 31 dec	2021 30 sept	2021 30 juni	2021 31 mars	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni
Hysesintäkter	11 600	10 750	10 350	10 135	9 710	9 150	9 100	8 505	8 545	8 335	8 240
Fastighetskostnader	-2 735	-2 565	-2 470	-2 445	-2 370	-2 230	-2 220	-2 210	-2 225	-2 130	-2 120
Driftsöverskott	8 865	8 185	7 880	7 690	7 340	6 920	6 880	6 295	6 320	6 205	6 120
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	74%	74%	74%	74%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 035	-1 000	-990	-980	-830	-780	-770	-720	-675	-690	-690
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 850	1 800	1 780	1 760	1 650	1 500	1 370	1 340	1 110	735	735
Rörelseresultat	9 680	8 985	8 670	8 470	8 160	7 640	7 480	6 915	6 755	6 250	6 165
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-2 900	-2 550	-2 220	-2 020	-1 750	-1 600	-1 600	-1 580	-1 450	-1 380	-1 420
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-560	-550	-580	-630	-630	-610	-605	-625	-630	-670	-670
Förvaltningsresultat¹⁾	6 220	5 885	5 870	5 820	5 780	5 430	5 275	4 710	4 675	4 200	4 075
Skatt ²⁾	-1 305	-1 240	-1 250	-1 240	-1 230	-1 130	-1 085	-975	-970	-870	-825
Resultat efter skatt	4 915	4 645	4 620	4 580	4 550	4 300	4 190	3 735	3 705	3 330	3 250
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,39	5,26	5,25	5,20	5,17	4,85	4,71	4,21	4,18	3,89	3,77

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2022 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,13

DKK: 1,50

NOK: 1,06

GBP: 12,58

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 6 659 Mkr (6 129), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till 111 Mkr (-61). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 139 Mkr (5 543), vilket motsvarar en ökning per aktie med 11% till 5,48 kr (4,95). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 929 Mkr (1 327).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 10 989 Mkr (19 584). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 10 175 Mkr (18 508), motsvarande 9,09 kr per aktie (16,54). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 419 Mkr (12 990), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 111 Mkr (121), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 110 Mkr (225), värdeförändringar avseende räntederivat med 1 617 Mkr (511) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 002 Mkr (3 521).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 17% till 10 521 Mkr (8 956), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 258 Mkr (-136). Ökningen beror främst på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning.

Kontraktportföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 12 057 Mkr (10 141). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 060 kr/kvm (1 836) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 3,9% (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 458 Mkr (431).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 725 Mkr (-2 212) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -67 Mkr (39).

Driftsöverskottet har ökat med 16% till 7 796 Mkr (6 744), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (75). Överskottsgraden har under året påverkats av ökade kostnader för el och uppvärmning, men även av ökade kostnader för fastighetsskatt efter nya taxeringsbeslut.

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 -1 019 Mkr (-817), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -31 Mkr (16).

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2021 års årsredovisning.

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures uppgick under året till 1 002 Mkr (3 521) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 929 Mkr (1 327).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med -433 Mkr (3 110). Årets skattekostnad uppgick till -495 Mkr (-916).

Resultat från andelar i intressebolag/joint ventures har under året påverkats av den nedskrivning som Entra ASA gjort av sitt fastighetsbestånd. Balders andel av Entras substansvärde (EPRA NRV) påvisar inget nedskrivningsbehov.



Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till -2 031 Mkr (-1 067), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -48 Mkr (20). Finansnettot har under året påverkats av återköp av obligationer samt värdeförändringar på finansiella placeringar, vilket har medfört en positiv nettoeffekt om 69 Mkr (582).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 1 617 Mkr (511). Årets positiva värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har ökat under året. Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var på bokslutsdagen 2,1% (1,4).

Som ett led i att anpassa likviditetsplaneringen till rådande marknadsförhållanden har Balder fortsatt att förfinansiera kommande förfall. Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 25 771 Mkr (12 662), motsvarande 92% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 80% inom 24 månader.

I november bekräftade Standard & Poors sitt kreditbetyg för Balder (BBB), men justerade utsikterna till negativa mot bakgrund av att man såg en ökad osäkerhet i finansieringsmarknaden.

Bolaget har under lång tid varit lyckosamt i att bygga en fastighetsverksamhet med en storlek och diversifiering som lämpar sig väl för både obligationsfinansiering och säkerställda banklån. Att ha en balansräkning som uppfyller kriterierna för en investment grade rating och kontinuerlig tillgång till obligationsfinansiering är inte bara en fråga om finansieringsstrategi, det ligger också väl i linje med den riskprofil som styrelsen strävar efter i bolaget i stort. Ett exempel på detta är att Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet skall över tid inte överstiga 11 gånger.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 5 419 Mkr (12 990). Realiserade värdeförändringar uppgick till 111 Mkr (121). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,6% (4,4), vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftöverskott och färdigställda projekt.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

Sex projekt har resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 110 Mkr (225) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Aagards Plass Sandefjord i Norge, Bovieran Solrød ApS, Bovieran Helsingør ApS och Frederikssund Raekkehuse ApS i Danmark, samt Brf Bergsjö Glänta och Brf Bergsfallet i Jättesten i Sverige.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till -1 999 Mkr (-3 196), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -57 Mkr (37). Aktuell skattekostnad för året uppgick till -613 Mkr (-339), vilket i huvudsak är relaterat till fastighetsförsäljningarna i SATO Oyj. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -421 Mkr (-233).

Uppskjuten skattekostnad för året uppgick till -1 386 Mkr (-2 857).

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 17 769 Mkr (15 642).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av

rörelsekapital uppgick till 4 442 Mkr (3 899). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto -12 915 Mkr (-29 879). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 10 497 Mkr (25 117).

Totalt uppgick årets kassaflöde till 2 632 Mkr (-3 235). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 46 Mkr (67).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 18 808 Mkr (8 079) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 6 963 Mkr (4 543). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 25 771 Mkr (12 622).

Fjärde kvartalet 2022

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2022 minskade med 7% och uppgick till 1 629 Mkr (1 753), minskningen beror på ett försämrat finansnetto. Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2022 minskade med 5% och uppgick till

1 537 Mkr (1 619) vilket motsvarar 1,37 kr per aktie (1,45). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 477 Mkr (394). Hyresintäkterna uppgick till 2 805 Mkr (2 421) och fastighetskostnaderna till -740 Mkr (-623), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 15% till 2 065 Mkr (1 798), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med 64 Mkr (-23). Överskottsgraden uppgick till 74% (74).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 712 Mkr (7 681). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 846 Mkr (7 388) motsvarande 0,76 kr per aktie (6,60). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -795 Mkr (5 555), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 53 Mkr (11), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 40 Mkr (9), värdeförändringar avseende räntederivat med 283 Mkr (96) samt resultat från andelar i intressebolag om 128 Mkr (1 424).

Finansnettot uppgick till -649 Mkr (-208). Finansnettot har under kvartalet påverkats av värdeförändringar på finansiella placeringar, vilket har medfört en negativ nettoeffekt om -23 Mkr (238). Koncernens totala skatt uppgick till -150 Mkr (-1 385). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till -127 Mkr (-106). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till -24 Mkr (-1 279). 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 1 161 personer (1 040), varav 493 kvinnor (439). 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. Omsättningen i moderbolaget uppgick under året till 491 Mkr (414).

Årets resultat efter skatt uppgick till 8 466 Mkr (1 651). Resultat från andelar i dotter-/intressebolag ingick med 6 825 Mkr (3), övrigt finansnetto uppgick till -2 291 Mkr (968) varav valutakursdifferenser uppgick till -2 851 Mkr (-739), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till 1 507 Mkr (446) och erhållna/lämnade koncernbidrag uppgick till 2 708 Mkr (300).

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 2022 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 14 2023.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum torsdagen den 11 maj klockan 16:00 på Filmstaden Bergakungen, Skånegatan 16B i Göteborg.

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 satt klimatmål i linje med Parisavtalet och ska halvera utsläppen i den egna verksamheten till 2030, med 2022 som basår, samt även mäta och minska utsläppen i värdekedjan (scope 3). Bolaget har också satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (scope 1, 2 och 3) till 2045.

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

BALDERS HÅLLBARHETS- RAMVERK



FASTIGHETER



OMRÅDEN



SAMARBETEN



MEDARBETARE



FINANSER

VÄSENTLIGA FRÅGOR

- Energieffektivisering och förnyelsebara energikällor
- Utsläpp av växthusgaser och klimatanpassning
- Miljöcertifierade fastigheter
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

- Hyresgästers trygghet och trivsel
- Områdesutveckling för social hållbarhet
- Ansvarsfulla och fossilfria transporter

- Affärsetik och ansvarsfull samverkan
- Sociala och miljömässiga krav i leverantörskedja

- God arbetsmiljö med nöjda medarbetare
- Mångfald och jämlikhet

- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet
- Grön finansiering

UPPFÖLJNING 2022

- Investerat i ett nytt vindkraftverk med produktion på 5 500 MWh per år
- Påbörjat omställningen till fossilfri fordonsflotta
- Miljöcertifierat 37 nyproducerade byggnader och en befintlig byggnad i Sverige
- Involverat bostadshyresgäster genom hållbarhetsenkät som en del av vår intressentdialog
- Skapat arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen, erbjudit läxhjälp och lovaktiviteter för ungdomar
- Genomfört insatser för hållbart resande till och från fastigheter, exempelvis 120 laddplatser i Sverige
- Uppdaterat insiderpolicy och visseblåsartjänst
- Skärpta kontroller av entreprenörer inom projekt för att motverka osund konkurrens
- Infört ny digital frisk- och sjukvårdstjänst för medarbetare
- Nominerats till Karriärföretag 2023
- Genomlyst ekonomiska aktiviteter i bolaget som linjerar med EU-taxonoms miljömål

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 december 1 841 förvaltningsfastigheter (1 678) med en uthyrningsbar yta om 5 837 tkvm (5 509) till ett värde om 213 932 Mkr (189 138). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 12 025 Mkr (10 116).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 421 Mkr (2 697). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 217 353 Mkr (191 835).

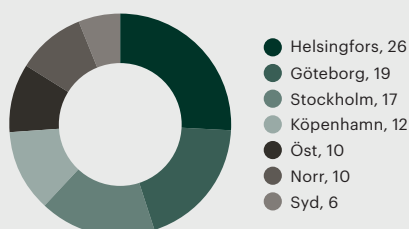
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-12-31¹⁾

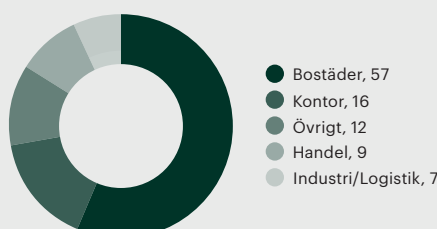
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	742	1 286 469	3 370	2 620	3 222	96	52 932	24
Stockholm	92	817 454	1 839	2 249	1 751	95	34 267	16
Göteborg	192	1 132 600	2 023	1 786	1 950	96	36 947	17
Köpenhamn	25	340 868	1 014	2 974	1 009	100	22 811	10
Syd	86	459 649	810	1 762	772	95	12 901	6
Öst	448	896 827	1 621	1 807	1 575	97	21 704	10
Norr	256	903 499	1 350	1 494	1 289	95	20 061	9
Totalt exklusive projekt	1 841	5 837 365	12 025	2 060	11 568	96	201 623	93
Projekt för egen förvaltning			32		32		12 309	6
Totalt förvaltningsfastigheter	1 841	5 837 365	12 057	2 060	11 600	96	213 932	98
Exploateringsfastigheter							3 421	2
Totalt fastighetsbestånd	1 841	5 837 365	12 057	2 060	11 600	96	217 353	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 349	2 902 326	6 402	2 206	6 170	96	110 483	51
Kontor	104	679 174	1 803	2 654	1 675	93	33 962	16
Handel	141	981 926	1 586	1 615	1 549	98	20 227	9
Industri/Logistik	167	689 911	975	1 414	922	95	13 545	6
Övrigt	80	584 027	1 260	2 157	1 251	99	23 406	11
Totalt exklusive projekt	1 841	5 837 365	12 025	2 060	11 568	96	201 623	93
Projekt för egen förvaltning			32		32		12 309	6
Totalt förvaltningsfastigheter	1 841	5 837 365	12 057	2 060	11 600	96	213 932	98
Exploateringsfastigheter							3 421	2
Totalt fastighetsbestånd	1 841	5 837 365	12 057	2 060	11 600	96	217 353	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

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. Några fastigheter i region Öst värderas med ortsprismetoden.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk.

Balder har ökat avkastningskravet i värderingarna av förvaltningsfastigheterna i det fjärde kvartalet, per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,6% (4,4) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är 0,2 procentenheter högre jämfört med årsskiftet föregående år. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,1% och för kommersiella fastigheter till 5,2%. Det höjda bedömda avkastningskravet förklaras av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången har dock dämpats av ett ökat driftöverskott drivet av indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. Under året har externa värderingar och second opinions inhämtats för 64% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt), ca 90% av dessa genomfördes under kvartal fyra. Externa värderingar

inhämtades för 38% och second opinions för 26% av fastighetsbeståndet (exklusive projekt). Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 december till 213 932 Mkr (189 138). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 5 419 Mkr (12 990).

Av den orealiserade värdeförändringen avser majoriteten avtalade och genomförda försäljningar samt värdering av projektfastigheter för egen förvaltning. Resterande värdeförändringar är relaterade till ökat driftnetto.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 14 171 Mkr (26 742) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 5 160 Mkr (20 637) avser förvärv och 9 011 Mkr (6 105) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har förvaltningsfastigheter samt ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 2 913 Mkr (1 551). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 111 Mkr (121). Försäljningarna avser i huvudsak Balders dotterbolag SATO Oyj som avyttrat ca 2 000 lägenheter belägna i sex olika städer i Finland. Avyttringen är ett led i strategin att koncentrera beståndet till Helsingfors, Tammerfors och Åbo.

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2022		2021	
	Mkr	Antal ²⁾	Mkr	Antal ²⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	189 138	1 678	149 179	1 362
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	9 011		6 105	
Förvärv	5 160	31	20 637	209
Avyttringar	-2 802	-69	-1 430	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	5 419		12 990	
Valutaförändring	8 006		1 657	
Omklassificering	-	201	-	110
Förvaltningsfastigheter 31 december	213 932	1 841	189 138	1 678
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 697		2 803	
Upparbetade projektkostnader	1 731		1 315	
Försäljning	-1 007		-1 422	
Exploateringsfastigheter 31 december	3 421		2 697	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	217 353		191 835	

1) Uttalande från extern värderingsfirma avseende tillämpligheten av värderingsmetoderna, de informationskällor som används och värderingens kvalitet och trovärdighet.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

FASTIGHETSTRANSAKTIONER

FASTIGHETSTRANSAKTIONER 2022

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Keskinäinen Koy Klementtilan Kulma	Vaasa, Finland	Kontor	1 439
Ett	1	Keskinäinen Koy Vaasan Gneissihovi	Vaasa, Finland	Kontor	9 513
Ett	1	Keskinäinen Koy Svennan Kulma	Vaasa, Finland	Kontor	2 460
Ett	1	Koy Kvartsikatu 2 Vaasa	Vaasa, Finland	Kontor	9 281
Ett	1	Kiinteistö Oy Vaasan Moreenikuja 1A	Vaasa, Finland	Kontor	7 270
Två	1	Gastuben 4	Möndal	Kontor	1 968
Två	1	Inom Vallgraven 21:2	Göteborg	Handel	569
Två	1	Hammar 141:2	Kristianstad	Industri/Logistik	3 672
Två	1	Hammar 141:3	Kristianstad	Industri/Logistik	-
Två	1	Lansen 1	Kristianstad	Industri/Logistik	2 156
Två	1	Skrothandlaren 4	Ängelholm	Industri/Logistik	3 534
Två	1	Herkules 17 & 19	Kristianstad	Industri/Logistik	7 449
Två	1	Kvadraten 2	Huddinge	Handel	49 457
Två	1	Wärtsilänkatu 8B	Järvenpää, Finland	Handel	2 486
Två	1	Porttipuistontie 1	Vantaa, Finland	Handel	12 103
Två	1	Nordkjosbotn	Balsfjord, Norge	Industri/Logistik	19 650
Två	1	Bøkevoll	Alver, Norge	Industri/Logistik	40 473
Tre	1	Haga 4:51	Sundsvall	Övrigt	14 743
Tre	1	Tändsticksfabriken 3	Jönköping	Hotell	11 281
Tre	1	HNP	Stavanger, Norge	Industri/Logistik	16 690
Tre	1	Melvika	Kristiansund, Norge	Industri/Logistik	13 311
Tre	1	Dale	Kristiansund, Norge	Industri/Logistik	16 041
Tre	1	Serena Tampere Oy	Tammerfors, Finland	Handel	15 075
Fyra	1	Industrien 7	Norrköping	Industri/Logistik	1 050
Fyra	1	Veden 2	Norrköping	Handel	5 690
Fyra	1	Verkstaden 9	Norrköping	Handel	1 649
Fyra	1	Stenbäret 10	Nyköping	Handel	2 665
Fyra	1	Stenbäret 2	Nyköping	Industri/Logistik	1 135
Fyra	1	Säven 10	Nyköping	Industri/Logistik	6 176
Fyra	1	Stensötan 1	Nyköping	Handel	1 845
Fyra	1	Ormbunken 2	Nyköping	Industri/Logistik	667
Totalt	31				281 497

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Avyttringar					
Ett	1	Nöjet 1	Linköping	Handel	1 380
Två	1	Puman 1	Solna	Kontor	2 149
Två	1	Papegojan 1	Linköping	Handel	7 790
Två	1	Skräddaren 5	Ängelholm	Handel	1 172
Två	61	Flera fastigheter SATO Oyj	Finland	Bostad	109 068
Fyra	1	Bur 134:1	Göteborg	Bostad	302
Fyra	1	Torslanda 153:1	Göteborg	Bostad	300
Fyra	1	Torslanda 155:3	Göteborg	Bostad	362
Fyra	1	Kobbegården 6:259	Göteborg	Övrigt	-
Totalt	69				122 523

FASTIGHETSUTVECKLING

Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs både nyproduktions- och ombyggnadsprojekt av bostäder och lokaler. Investeringar görs framför allt 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.

De ökade kostnader inflationen bidragit till har fått till följd att Balder kraftigt har bromsat investeringar och inväntar projektstart när det åter är lönsamt. De projekt som är under byggnation genomförs till största delen till fastställda entreprenadpriser.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 11,3 Mdkr (10,8), varav 8,3 Mdkr (6,2) är nedlagt och 3,0 Mdkr (4,6) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut.

Projekten omfattar ca 4 100 lägenheter (4 150) och avser i huvudsak ca 1 160 lägenheter i Helsingfors, ca 870 lägenheter i Köpenhamn och ca 800 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 3,0 Mdkr (3,8), varav 1,9 Mdkr (1,4) är nedlagt och 1,1 Mdkr (2,4) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 700 lägenheter (950) och avser ca 470 bostadsrättslägenheter i Göteborg och ca 230 bostadsrättslägenheter i Stockholm.

I fjärde kvartalet redovisas försäljningsresultat från tre (1) exploateringsprojekt, Aagards Plass Sandefjord i Norge, Bovieran Solrød i Danmark och Brf Bergsjö Glänta i Sverige. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till -528 Mkr (-204) och resultatet från försäljningen uppgick till 45 Mkr (15), exklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om -5 Mkr (-5) avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till -1 027 Mkr (-1 442) och resultatet från försäljningarna uppgick till 130 Mkr (245), exklusive årets marknadsförings- och försäljningskostnader om -20 Mkr (-20) avseende samtliga exploateringsfastigheter.



PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig- ställande
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	-	572	Q1 2023
Finland	Öst	Oulun Hiillos	Bostad	2 619	84	103	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 968	175	248	Q1 2023
Danmark	Köpenhamn	Triumphbyen Hovvej	Bostad	20 722	241	847	Q1 2023
Finland	Öst	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 759	132	207	Q1 2023
Finland	Helsingfors	Runoratsaunkatu 15	Bostad	5 355	135	312	Q1 2023
Sverige	Öst	Mörtlösa Mercedes	Handel	6 300	-	218	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Hälsans Hus	Kommersiellt	1 796	-	65	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 107	89	141	Q1 2023
Sverige	Göteborg	Botanica	Bostad	5 212	104	161	Q2 2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 696	294	1 010	Q2 2023
Finland	Öst	Turun Olva	Bostad	2 577	82	129	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46	Bostad	4 548	104	258	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 48	Bostad	5 355	118	304	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	5 780	161	261	Q2 2023
Finland	Helsingfors	Lincolninaukio 4	Bostad	5 100	159	268	Q2 2023
Finland	Öst	Jyväskylä Tulisydän	Bostad	2 922	93	112	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningatar	Bostad	2 861	95	119	Q3 2023
Finland	Öst	Kangasalan Kuningas	Bostad	4 589	140	192	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Rumba	Bostad	2 356	90	98	Q3 2023
Finland	Öst	Nokian Tanhuankadun Salsa	Bostad	2 360	91	99	Q3 2023
Finland	Öst	Hämeenlinnan Keinusaari	Bostad	3 709	119	146	Q3 2023
Finland	Öst	Tampereen Auvo	Bostad	1 922	44	87	Q3 2023
Finland	Öst	Oulun Kiuru	Bostad	2 488	70	108	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	96	Q3 2023
Finland	Helsingfors	Oulun Lumihuippu	Bostad	1 686	59	64	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Velocity	Bostad	2 155	41	85	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	-	1 403	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Kommersiellt	3 343	-	57	Q3 2023
Danmark	Köpenhamn	Strandby Huse	Bostad	3 024	48	138	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 791	100	205	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Sorakatu 9	Bostad	2 790	77	137	Q4 2023
Finland	Helsingfors	Porvoon Horisontti	Bostad	1 484	54	76	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Hohto	Bostad	2 600	76	125	Q4 2023
Finland	Öst	Oulun Tervapääsky	Bostad	2 470	68	107	Q1 2024
Finland	Öst	Nokian Ylpeys	Bostad	2 244	88	98	Q1 2024
Finland	Helsingfors	Patljoonantie 3-5	Bostad	4 649	92	214	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Hedin Akalla	Handel	10 859	-	230	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 3	Bostad	10 919	205	437	Q1 2024
Sverige	Göteborg	Frölunda et 4	Bostad	9 067	187	432	Q2 2024
Danmark	Köpenhamn	Strandby Høje	Bostad	19 549	289	927	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Mörtlösa MG Ford	Handel	7 276	-	193	Q3 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Kommersiellt	1 655	-	167	Q2 2025
Summa				265 544	4 104	11 255	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING – UNDER BYGGNATION

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdig-ställande
Sverige	Göteborg	Fixfabriken Glasbruket	Bostad	9 849	136	418	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 213	128	402	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	166	Q3 2023
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 616	148	506	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 742	28	532	Q4 2023
Sverige	Stockholm	Fabrique 46	Bostad	7 658	138	694	Q1 2024
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 277	65	313	Q2 2025
Summa				48 640	697	3 030	
Totalt Under Byggnation				314 184	4 801	14 285	

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTTRING BEDÖMD BYGGSTART Q1 2023-Q1 2024

Land	Region	Projekt	Fastighets-kategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	18 856	326	1 249	2023
Norge	Norr	Drammen Sølfast Park	Bostad	6 000	100	433	2023
Summa				24 856	426	1 682	
Totalt Bedömd Byggstart Q1 2023-Q1 2024				24 856	426	1 682	

KOMMANDE PROJEKT BEDÖMD BYGGSTART 2024 OCH FRAMÅT

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	889 672	7 436
Sverige	Stockholm	615 821	5 569
Finland	Helsingfors	277 637	5 198
Finland	Öst	35 600	855
Danmark	Köpenhamn	40 024	225
Summa		1 858 754	19 283

¹⁾ BTA = Bruttoarea

Övervägande del av kommande projekt i tabellen ovan har lagakraftvunnen eller pågående detaljplan.



KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,2 år (6,4). Balders 10 största kontrakt svarar för 3,5% (3,9) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,1 år (10,7).

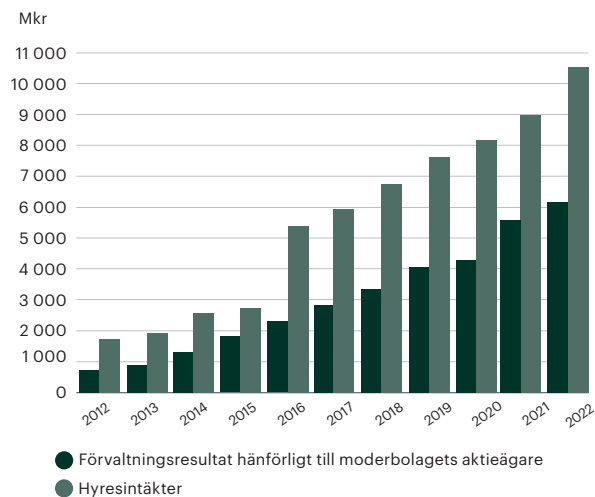
Balders enskilt största kund står för 3,4% (3,5) av de totala hyresintäkterna.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2022-12-31

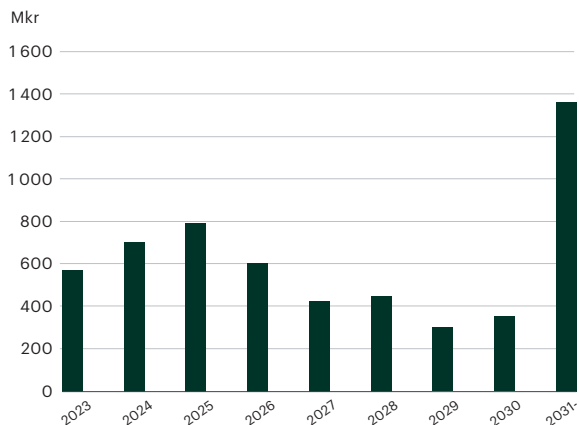
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2023	1 748	36	567	5
2024	1 123	23	700	6
2025	753	16	789	7
2026	458	9	600	5
2027–	755	16	2 870	25
Summa	4 837	100	5 525	48
Bostad ¹⁾	45 297		5 945	51
P-plats ¹⁾	11 172		48	0
Garage ¹⁾	6 303		82	1
Summa	67 609		11 600	100

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 olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i euro och svenska kronor. 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. Genom räntesäkring av ca 70% av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga. Detta har skett under året då Balder har återköpt 85 MEUR (10%) av hybridkapitalet samt drygt 3,5 Mdkr av

obligationer med förfall 2023. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till totalt 78 Mdkr vilket är en minskning med 3 Mdkr jämfört med föregående kvartal. Efter årets utgång har två obligationer om totalt 877 Mkr återbetalats och hybriden med first call date i mars 2023 uppgående till 320 MEUR har callats i enlighet med tidigare kommunikation.

Oron på de finansiella marknaderna har fortsatt vilket medfört en fortsatt förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Under fjärde kvartalet tecknades fem nya bankfaciliteter om drygt 6,1 Mdkr samtidigt som två befintliga revolverande faciliteter gjordes om till bankfaciliteter om totalt 3,8 Mdkr. Slutligen utökades en revolverande kreditfacilitet med 1 Mdkr samtidigt som denna förlängdes. Per årsskiftet var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 25 771 Mkr (12 662), motsvarande 92% av Balders kommande förfall av räntebärande skulder inom 18 månader och 80% inom 24 månader. Balders räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 3,5 år och kreditbindningen till 5,7 år.

Balders styrelse har beslutat att införa ytterligare ett finansiellt mål avseende Nettoskuld/EBITDA inför 2023. Nyckeltalet ska över tid inte överstiga 11,0 ggr.

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

FINANSIELLA NYCKELTAL	2022 31 dec	2021 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	130 310	108 734
Hybridkapital, Mkr	4 942	8 693
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	25 771	12 622
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,7	5,7
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,6
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	47,9	47,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	4,7	4,9
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	17,9	14,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,4	12,9
Kreditrating S&P	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	130 310	108 734
Hybridkapital (50% betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	2 471	4 346
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	-6 553	-4 130
Nettoskuld	126 228	108 950

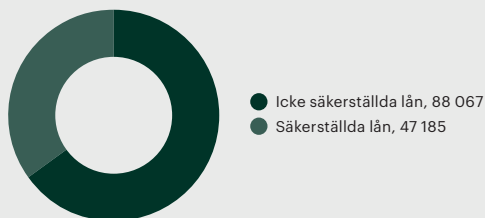
1) Finansiellt åtagande avser åtaganden som Balder har mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenant.

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0
Belåningsgrad, %	högst	47,9
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	4,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	högst	13,4

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-12-31

År	Mkr	Andel, %
2023	16 327	12
2024	15 745	12
2025	16 814	12
2026	18 562	14
2027	15 822	12
2028	9 363	7
2029	7 756	6
2030	8 475	6
2031	6 941	5
2032	329	0
2033-	19 119	14
Summa	135 252	100

FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2022-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2023	46 188	3,0	34
2024	4 573	1,8	3
2025	9 481	1,9	7
2026	14 451	2,3	11
2027	13 058	1,4	10
2028	8 589	1,6	6
2029	15 939	1,3	12
2030	8 281	1,8	6
2031	8 609	1,7	6
2032	2 804	2,3	2
2033-	3 279	1,4	2
Summa	135 252	2,1	100

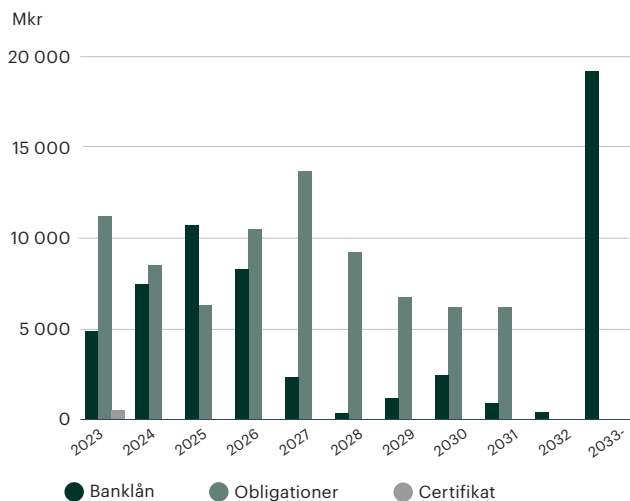
KREDITBINDNING



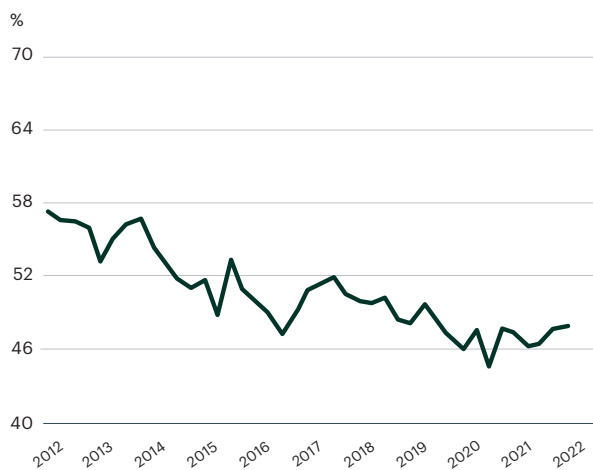
RÄNTEBINDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR KREDITER 2022-12-31



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 33-36 och 69-71 i Balders årsredovisning 2021.

Balder har under året investerat 1 868 Mkr i intressebolag.

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 60% (60), Sinoma Fastighets AB 49% (49), Tornet Bostadsproduktion AB 33% (33), Entra ASA knappt 40% (37), Brinova Fastigheter AB 19% (19) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB 19% (20).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2022-12-31¹⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ²⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	157	213 838	392	1 834	374	95	7 610	14
Göteborg	101	225 442	280	1 244	270	96	3 941	7
Öresund	165	154 569	235	1 518	227	97	3 800	7
Öst	70	114 925	160	1 391	157	98	2 506	4
Oslo	59	377 145	1 081	2 865	1 031	95	24 193	43
Övrigt Norge	39	219 798	500	2 273	486	97	8 999	16
Totalt exklusive projekt	591	1 305 717	2 648	2 028	2 544	96	51 049	92
Projekt för egen förvaltning			0		0		4 708	8
Totalt fastighetsbestånd	591	1 305 717	2 648	2 028	2 544	96	55 758	100

Fördelat per fastighetskategori

Bostäder	135	176 007	335	1 903	323	96	7 069	13
Kontor	150	693 067	1 736	2 505	1 665	96	35 460	64
Handel	75	153 496	206	1 342	198	96	2 854	5
Övrigt	231	283 147	370	1 308	357	96	5 667	10
Totalt exklusive projekt	591	1 305 717	2 648	2 028	2 544	96	51 049	92
Projekt för egen förvaltning			0		0		4 708	8
Totalt fastighetsbestånd	591	1 305 717	2 648	2 028	2 544	96	55 758	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid årets slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden.

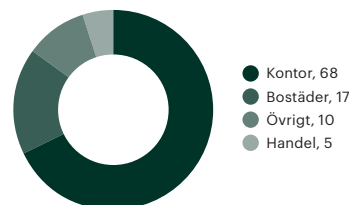
Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

2) Avser hela intressebolagsbeståndet.

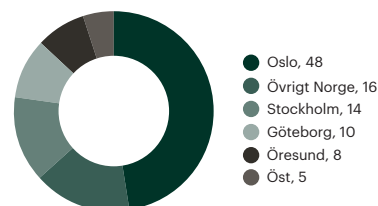
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	55 758	44 409
Övriga tillgångar	2 441	1 526
Likvida medel	523	458
Summa tillgångar	58 723	46 393
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	24 241	21 506
Uppskjuten skatteskuld	5 087	4 184
Räntebärande skulder	27 799	19 315
Övriga skulder	1 596	1 388
Summa eget kapital och skulder	58 723	46 393

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 85 Mkr (81) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under året har byggtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 118 Mkr (108). Samtliga transaktioner har prissatts på marknads-
mässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer.

Den senaste tiden har till stor del präglats av Rysslands invasion av Ukraina. I kombination med fortsatta effekter av pandemin medför det bland annat risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt, liksom för ökade priser på energi. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande situationen har också effekter på inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Balder har en diversifierad finansieringsstruktur och en diversifierad fastighetsportfölj, vilket medför en ökad riskspridning.

Balder följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Övriga risker som identifierats beskrivs i 2021 års årsredovisning, på sidorna 42-45.

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 2021.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2022 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Styrelsens förslag till årsstämman 2023

Inför årsstämman den 11 maj 2023 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 aktier av serie B. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt.

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

Göteborg den 10 februari 2023

Erik Selin
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter	2 805	2 421	10 521	8 956
Fastighetskostnader	-740	-623	-2 725	-2 212
Driftsöverskott	2 065	1 798	7 796	6 744
Förvaltnings- och administrationskostnader	-259	-235	-1 019	-817
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	128	1 424	1 002	3 521
- varav förvaltningsresultat	477	394	1 929	1 327
- varav värdeförändringar	-379	1 419	-433	3 110
- varav skatt	30	-389	-495	-916
Övriga intäkter/kostnader	-4	615	-17	553
- varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	611	-	611
Finansnetto	-649	-208	-2 031	-1 067
- varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-20	-19	-76	-69
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 281	3 394	5 732	8 934
- varav Förvaltningsresultat	1 629	1 753	6 659	6 129
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	53	11	111	121
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	-795	5 555	5 419	12 990
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	568	214	1 136	1 667
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-528	-204	-1 027	-1 442
Värdeförändringar derivat	283	96	1 617	511
Värdeförändringar totalt	-419	5 672	7 257	13 847
Resultat före skatt	862	9 066	12 988	22 781
Inkomstskatt	-150	-1 385	-1 999	-3 196
Periodens/årets resultat	712	7 681	10 989	19 584
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	846	7 388	10 175	18 508
Innehav utan bestämmande inflytande	-133	293	814	1 076
	712	7 681	10 989	19 584
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	20	48	1 005	377
Kassaflödessäkringar efter skatt	-3	38	414	183
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures	189	324	466	602
Periodens/årets totalresultat	918	8 091	12 875	20 746
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	829	7 751	10 903	19 399
Innehav utan bestämmande inflytande	89	339	1 972	1 348
	918	8 091	12 875	20 746
Förvaltningsresultat	1 629	1 753	6 659	6 129
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-92	-134	-521	-586
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 537	1 619	6 139	5 543
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,37	1,45	5,48	4,95
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,76	6,60	9,09	16,54

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	213 932	189 138
Exploateringsfastigheter	3 421	2 697
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 881	1 600
Övriga materiella anläggningstillgångar	272	186
Andelar i intressebolag/joint ventures	31 620	28 824
Derivat	1 982	-
Fordringar	4 115	3 359
Likvida medel och finansiella placeringar	6 553	4 130
Summa tillgångar	263 775	229 933
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	102 909	88 567
Uppskjuten skatteskuld	17 769	15 642
Räntebärande skulder	135 252	117 426
-varav Hybridkapital ²⁾	4 942	8 693
Derivat	-	703
Leasingskuld	1 887	1 606
Övriga skulder	5 958	5 989
Summa eget kapital och skulder	263 775	229 933
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	12 715	10 961
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.	2 471	4 346

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Ingående eget kapital	88 567	67 885
Årets totalresultat	12 875	20 746
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-183	-25
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-131	-129
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	3	6
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	85
Nyemission, efter emissionskostnader	1 778	-
Utgående eget kapital	102 909	88 567

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Driftsöverskott	2 065	1 798	7 796	6 744
Övriga intäkter/kostnader	-4	4	-17	-58
Förvaltnings- och administrationskostnader	-259	-235	-1 019	-817
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-5	-5	-20	-20
Återläggning av avskrivningar	14	12	52	45
Betalt finansnetto	-551	-387	-1 860	-1 652
Betald skatt	-143	-68	-491	-342
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 117	1 118	4 442	3 899
Förändring rörelsefordringar	766	416	394	48
Förändring rörelseskulder	-33	-381	214	-2 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 850	1 153	5 050	1 526
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-335	-1 751	-5 160	-17 610
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-70	-26	-138	-70
Förvärv av finansiella placeringar	-15	-17	-1 077	-630
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures	-261	-1 016	-1 518	-8 883
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-3 314	-2 433	-10 742	-7 420
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-141	-	-183	-25
Försäljning av förvaltningsfastigheter	141	125	2 913	1 551
Försäljning av exploateringsfastigheter	568	214	1 136	1 667
Försäljning av finansiella placeringar	164	57	1 238	860
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures	1	100	1	100
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures	361	398	614	583
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 901	-4 349	-12 915	-29 879
Nyemission, efter emissionskostnader	1 778	-	1 778	-
Amortering av leasingskuld	5	9	-17	-1
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3	6
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-131	-129
Upptagna lån	6 441	2 754	26 896	33 085
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-5 935	-1 062	-18 032	-7 843
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 290	1 701	10 497	25 117
Periodens/årets kassaflöde	1 238	-1 495	2 632	-3 235
Likvida medel vid periodens/årets början	2 727	2 783	1 299	4 468
Kursdifferens i likvida medel	12	11	46	67
Likvida medel vid periodens/årets slut	3 977	1 299	3 977	1 299
Tillgänglig likviditet, Mkr				
Likvida medel	3 977	1 299	3 977	1 299
Outnyttjade checkkrediter	410	413	410	413
Outnyttjade kreditfaciliteter	18 808	8 079	18 808	8 079
Finansiella placeringar	2 576	2 831	2 576	2 831
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	25 771	12 622	25 771	12 622

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	667	608	2 606	2 387
Stockholm	437	374	1 618	1 451
Göteborg	482	413	1 776	1 632
Köpenhamn	244	220	899	769
Syd	194	160	715	600
Öst	472	380	1 727	1 352
Norr	310	265	1 180	765
Totalt	2 805	2 421	10 521	8 956
Driftsöverskott				
Helsingfors	438	398	1 793	1 655
Stockholm	325	294	1 225	1 165
Göteborg	367	312	1 327	1 268
Köpenhamn	182	174	683	587
Syd	141	118	524	462
Öst	359	289	1 282	1 022
Norr	253	212	962	586
Totalt	2 065	1 798	7 796	6 744

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 7 796 Mkr (6 744) och resultat före skatt 12 988 Mkr (22 781) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 5 530 Mkr (13 111), resultat från försäljning

av exploateringsfastigheter 110 Mkr (225), övriga intäkter/kostnader -17 Mkr (553), förvaltnings- och administrationskostnader -1 019 Mkr (-817), andel i resultat från intressebolag/joint ventures 1 002 Mkr (3 521), finansnetto -2 031 Mkr (-1 067) samt värdeförändringar derivat 1 617 Mkr (511).

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	52 932	45 752
Stockholm	34 267	32 768
Göteborg	36 947	35 071
Köpenhamn	22 811	18 034
Syd	12 901	11 900
Öst	21 704	19 955
Norr	20 061	18 200
Totalt exklusive projekt	201 623	181 679
Projekt för egen förvaltning	12 309	7 459
Totalt förvaltningsfastigheter	213 932	189 138
Exploateringsfastigheter	3 421	2 697
Totalt fastighetsbestånd	217 353	191 835

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 7 179 Mkr i region Helsingfors, 1 499 Mkr i region Stockholm, 1 876 Mkr i region Göteborg, 4 777 Mkr i region Köpenhamn, 1 001 Mkr i region Syd, 1 749 Mkr i region Öst samt med 1 862 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 4 850 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 724 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

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Genomsnittligt antal aktier, tusental ¹⁾	1 119 769	1 119 000	1 119 192	1 119 000
Resultat efter skatt, kr	0,76	6,60	9,09	16,54
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	1,24	1,31	4,71	4,84
Förvaltningsresultat, kr	1,37	1,45	5,48	4,95
Driftsöverskott, kr	1,66	1,39	6,06	5,14
Utestående antal aktier, tusental ¹⁾	1 154 000	1 119 000	1 154 000	1 119 000
Eget kapital, kr	78,16	69,35	78,16	69,35
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	92,10	83,96	92,10	83,96
Börskurs per bokslutsdagen, kr	48,52	108,63	48,52	108,63
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 060	1 836	2 060	1 836
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 982	1 758	1 982	1 758
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	74	74	74	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 540	32 979	34 540	32 979
Antal förvaltningsfastigheter	1 841	1 678	1 841	1 678
Uthyrningsbar yta, tkvm	5 837	5 509	5 837	5 509
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 537	1 619	6 139	5 543
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	5,4	16,0	12,1	27,3
Avkastning totalt kapital, %	3,2	6,3	6,1	11,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	5,1	4,7	4,9
Soliditet, %	40,0	40,4	40,0	40,4
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,3	1,3	1,3
Belåningsgrad, %	47,9	47,4	47,9	47,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	13,5	13,4	12,9

1) Antal utestående aktier vid årets utgång samt genomsnittligt antal aktier under året har justerats för aktiesplit 6:1 den 25 maj 2022 samt med den riktade nyemissionen den 29 december 2022.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	36	113	491	414
Administrationskostnader	-37	-121	-492	-421
Rörelseresultat	-0	-8	-2	-7
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i dotter-/intressebolag	-2 676	-	6 825	3
Övrigt finansnetto	85	1 130	-2 291	968
- varav valutakursdifferenser	-353	-89	-2 851	-739
- varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	-	611	-	611
Värdeförändringar derivat	352	81	1 507	446
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-2 240	1 203	6 039	1 410
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	2 708	300	2 708	300
Resultat före skatt	468	1 503	8 746	1 710
Inkomstskatt	-556	-44	-281	-59
Periodens/årets resultat¹⁾	-88	1 459	8 466	1 651

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

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	28	25
Finansiella anläggningstillgångar	32 931	33 985
Fordringar på koncernbolag	92 204	83 490
Derivat	1 185	-
Kortfristiga fordringar	415	288
Likvida medel och finansiella placeringar	2 895	1 780
Summa tillgångar	129 658	119 568
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	28 693	18 449
Räntebärande skulder	52 199	55 285
- varav Hybridkapital	4 942	8 693
Skulder till koncernbolag	48 082	44 736
Derivat	-	321
Övriga skulder	685	777
Summa eget kapital och skulder	129 658	119 568

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 55 992 Mkr (121 561).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 34,1% (35,1) av kapitalet och 47,8% (48,8) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 27% (30) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid årets utgång ca 29 000 aktieägare (22 000). Under året omsattes ca 608 miljoner aktier (348) vilket motsvarar i genomsnitt ca 2 405 000 aktier per handelsdag (1 368 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under året till 53% (31). Kursen på aktien var den 31 december 48,52 kr (108,63) och motsvarar en nedgång med 55% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Under maj 2022 genomförde Fastighets AB Balder en aktiesplit 6:1 och under december genomförde Balder en riktad nyemission om 35 000 000 aktier av serie B, vilket inbringade 1 778 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga aktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 3,13% i förhållande till antalet aktier och 2,03% i förhållande till antalet röster. Efter emissionen och per den 31 december uppgick aktiekapitalet i Balder till 192 333 333 kr fördelat på 1 154 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 086 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 december uppgick till 1 154 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

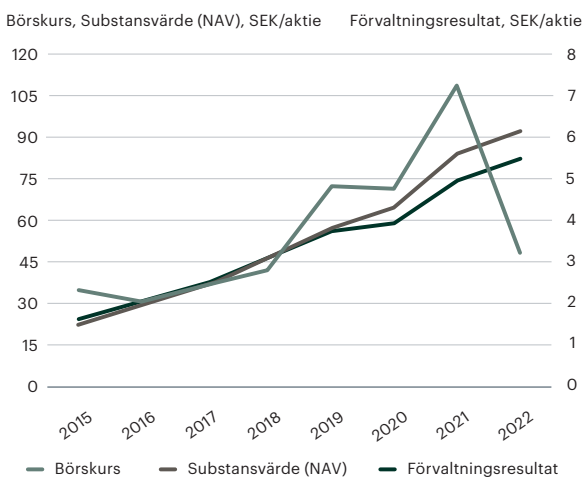
Under året har inga aktier återköpts.

Samtliga nyckeltal och aktierelaterade uppgifter i denna rapport har justerats för antalet aktier efter aktiesplit samt med den riktade nyemissionen.

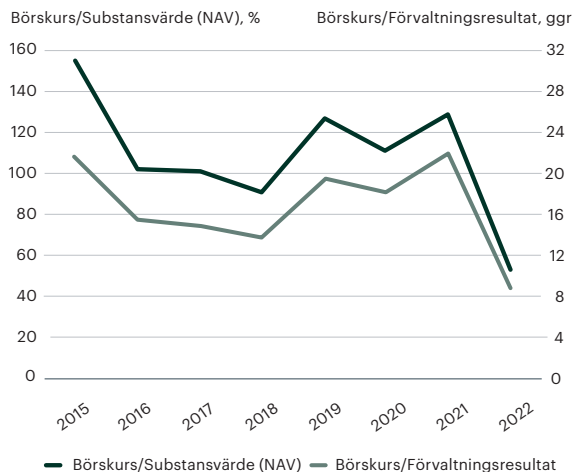
ÄGARFÖRTECKNING PER 2022-12-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	34,1	47,8
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	81 255 240	98 750 592	8,6	14,6
AMF Försäkring och Fonder	–	80 155 650	80 155 650	6,9	4,6
Swedbank Robur Fonder	–	38 878 023	38 878 023	3,4	2,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	–	35 807 885	35 807 885	3,1	2,0
Handelsbanken Fonder	–	29 763 763	29 763 763	2,6	1,7
SEB Investment Management	–	25 271 431	25 271 431	2,2	1,4
Lannebo Fonder	–	21 454 474	21 454 474	1,9	1,2
CBNY - Norges Bank	–	13 135 014	13 135 014	1,1	0,7
Folksam	–	11 933 025	11 933 025	1,0	0,7
Övriga	25 272	405 703 503	405 728 775	35,2	23,1
Totalt	67 376 592	1 086 623 408	1 154 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid jämförbara med andra företags använda mått och skall därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid 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 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 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.

Nettoskuld/EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

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.

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.

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



MURMÄSTAREN (ANNA WHITLOCK GYMNASIUM), STOCKHOLM

KONTAKT

För ytterligare information, kontakta vd Erik Selin, telefon 031-10 95 92 eller finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99.

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Årsstämma	11 maj 2023
Delårsrapport jan-mars 2023	11 maj 2023
Delårsrapport jan-juni 2023	18 juli 2023
Delårsrapport jan-sept 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	9 februari 2024

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) [BALDER.SE](https://balders.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balders.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

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

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

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

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

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

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

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

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

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