

Fastighets AB Balder Bokslutskommuniké

januari-december 2020

- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 244 Mkr (4 023), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5 % till 23,51 kr (22,35)
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 387,38 kr per aktie (341,70)
- Hyresintäkterna uppgick till 8 134 Mkr (7 609)
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 641 Mkr (8 958) motsvarande 36,79 kr per aktie (49,77)

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 2020 ett värde om 152,0 Mdkr (143,7). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.



Visualisering Karlatorget,
Göteborg

Perioden i korthet

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Oktober-december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 2 055 Mkr (2 031), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –13 Mkr (32).
- Driftsöverskottet uppgick till 1 537 Mkr (1 490), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –10 Mkr (22).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 4 % till 1 098 Mkr (1 053), vilket motsvarar 6,03 kr per aktie (5,85).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 636 Mkr (6 624). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med tredje kvartalet.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med 90 Mkr (293).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 754 Mkr (6 466).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 578 Mkr (4 485) vilket motsvarar 19,65 kr per aktie (24,92).
- Två förvaltningsfastigheter (7) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 582 Mkr (3 889).
- Två exploateringsfastigheter (–) har avyttrats och resultatavräknats under kvartalet. Försäljningsresultatet uppgick till 114 Mkr (–) exklusive portföljens löpande försäljningsomkostnader.
- En riktad nyemission om 6 500 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 2 930 Mkr efter emissionskostnader har genomförts.
- Tillträtt 50 % av aktierna i Anthon B Nilsen Eiendom AS, 50 % av aktierna i Karlatornet AB samt 17,7 % av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA.
- Balder har tecknat avtal om att, med tillräde under första kvartalet 2021 förvärva fastighetskoncernen Masmästaren, med ett fastighetsvärde om ca 5 Mdkr.

Januari-december 2020

- Hyresintäkterna uppgick till 8 134 Mkr (7 609), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –50 Mkr (124).
- Driftsöverskottet uppgick till 6 216 Mkr (5 643), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –37 Mkr (89).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 5 % till 4 244 Mkr (4 023), vilket motsvarar 23,51 kr per aktie (22,35).
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 3 453 Mkr (9 577). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,5 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet föregående år.
- Värdeförändringar räntederivat har påverkat resultatet före skatt med –141 Mkr (–180).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 275 Mkr (11 526).
- Årets resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 641 Mkr (8 958) vilket motsvarar 36,79 kr per aktie (49,77).
- 19 förvaltningsfastigheter (44) och mark har förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 491 Mkr (8 439).
- Under året har försäljning av ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 366 Mkr (1 050).
- Sex exploateringsfastigheter (1) har avyttrats och resultatavräknats under året. Försäljningsresultatet uppgick till 174 Mkr (95).

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec	2014 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	2 055	2 031	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 098	1 053	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	2 636	6 624	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050
Värdeförändringar derivat, Mkr	90	293	–141	–180	–34	144	–114	227	–624
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	3 578	4 485	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128
Förvaltningsfastigheter, Mkr	149 179	141 392	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 803	2 344	2 803	2 344	1 598	–	–	–	–

Data per aktie

Genomsnittligt antal aktier, tusental	182 071	180 000	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786
Resultat efter skatt, kr	19,65	24,92	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10
Förvaltningsresultat, kr	6,03	5,85	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64
Utestående antal aktier, tusental	186 500	180 000	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397
Eget kapital, kr	312,12	272,28	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	387,38	341,70	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33
Börskurs per bokslutsdag, kr	428,90	433,20	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD har ordet

Kära aktieägare,

Det gångna året har varit händelserikt på många olika sätt. Utbrottet av Coronapandemin har fått en oerhört stark påverkan på samhället och världens börser och ännu har vi tyvärr inte sett slutet på detta.

För Balder är det viktigaste ekonomiska målet att långsiktigt öka förvaltningsresultatet och intjäningsförmågan. Det kräver både att den befintliga fastighetsportföljen utvecklas väl och att vi hittar nya investeringar med bra balans mellan avkastning och risk.

Trots turbulens och osäkerhet har vi under året fortsatt att utveckla verksamheten. Under 2020 ökade förvaltningsresultatet med 5 % och substansvärdet med 13 %. Resultatet pressades av lägre intäkter för hotellfastigheterna, lägre resultat från Collector samt hyresrabatter på grund av pandemin. Mindre värdeförändringar avseende våra förvaltningsfastigheter gjorde att resultatet efter skatt minskade till 36,79 kr per aktie (49,77). Aktuell intjäningsförmåga per aktie har jämfört med föregående årsskifte förbättrats med 12 %.

Pandemins påverkan

Sedan början av våren 2020 har världen präglats av den pågående pandemin. Förutom de som direkt drabbas och blir sjuka är det på det ekonomiska planet väldigt ledsamt att se alla som helt oskyldigt drabbas i sina verksamheter i särskilt påverkade delar av näringslivet.

Balder har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Vi försöker i möjligaste mån att på olika sätt stötta de av våra hyresgäster som drabbats hårdast. Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är väldigt viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar.

Hyresintäkterna under kvartalet har erhållits på liknande nivå som tidigare kvartal. För det första kvartalet 2021 har ca 99 % av de hyror som hade förfall den 31 december betalats.

Fortsatt tillgång till finansiering

Investeringarna i våra bostadsprojekt löpte på enligt plan under året. Vi upplever en god efterfrågan på hyreslägenheter i alla våra marknader och även avseende bostadsrätter i Sverige.

Tillgången till finansiering med bra villkor var fortsatt god under året och koncernen har en stark likviditetsposition. I slutet av året genomförde vi en riktad kontant nyemission av 6 500 000 aktier av serie B. Tecknare i emissionen var ett stort antal svenska och internationella institutionella investerare.

Vi har hittills gjort bedömningen att den bästa totalavkastningen för Balders aktieägare uppnås genom återinvestering av genererade resultat. Målsättningen är även framöver densamma och under året har vi också investerat i en rad intressanta projekt och bolag.

Flertalet fina förvärv

Under året träffade vi avtal om att förvärva Masmästaren med fastigheter i Falun/Borlänge, Västerås, Uppsala och Nacka. Beståndet omfattar ca 250 000 kvm, med ett fastighetsvärde om ca 5 miljarder, fördelat på hälften bostadsfastigheter och hälften kommersiella fastigheter.

Bland våra övriga större investeringar skulle jag vilja nämna förstärkningen av vår position i Norge, tack vare investeringar i Entra motsvarande 18 % av det totala aktiekapitalet och i 50 %

av Anthon B Nilsen Eiendom. Den senare har en mycket bra fastighetsportfölj i Osloregionen bestående av både förvaltningsfastigheter och kommande projekt, och en väldigt fin organisation med kompetenta medarbetare.

En annan positiv affär jag också gärna vill lyfta är strukturaffären vi gjorde med Serneke i slutet av året. Det känns mycket glädjande att få bidra till förverkligandet av ett så unikt stadsutvecklingsprojekt som Karlatornet är. Investeringen i Karlatornet ingår som en del i en långsiktig affär mellan Balder och Serneke, som omfattar nästan 1 400 hyresrätter och drygt 12 000 kvm kommersiella lokaler.

Utveckling för intressebolagen

Förvaltningsresultatet minskade jämfört med föregående år men totalresultatet ökade något, över tid tror jag dock även fortsatt att gruppen kommer ge ett ökande förvaltningsresultat.

Fokus på hållbarhet

Balder har undertecknat Global Compact som är FN:s principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsmiljö, anti-korruption och miljö och vi arbetar aktivt för att efterleva dessa och för att bidra till uppfyllandet av de globala hållbarhetsmålen. Vi märker också ett fortsatt ökat engagemang för hållbarhetsfrågor från våra intressenter, exempelvis från investerare, kunder och medarbetare. Vi är stolta över de insatser vi gör på området, bland annat genom att certifiera alla nya byggnader och arbeta aktivt med sociala frågor i våra bostadsområden.

Internt engagemang

Den dagliga verksamheten har självklart behövt anpassas efter rådande omständigheter. Våra medarbetare bidrar på många olika sätt och under det gångna året har alla kollegor ställt upp och gjort en hel rad extraordinärt goda insatser, många gånger utanför den egna tjänstebeskrivningen. Jag vill passa på att tacka alla fina medarbetare som rycker in där det behövs för att stötta såväl våra hyresgäster som varandra.

Ett annorlunda jubileum

Mitt under pandemin och denna mycket speciella tid har vi också passerat Balders 15-årsdag. Det är med stor glädje och entusiasm jag ser tillbaka på de gångna 15 åren och på allt vi har gjort tillsammans i Balderfamiljen. Vi är idag över 800 medarbetare och finns på många orter i flera länder. Balder som bolag och investeringsplattform fortsätter att utvecklas väl med tiden.

Framtidsutsikter

På min och aktieägarnas vägnar vill jag passa på att för strålande fina insatser under året rikta ett stort och varmt tack till er alla i Balderfamiljen. Jag ser med stor nyfikenhet fram emot Balders fortsatta resa. Trots svåra tider just nu så försöker vi se över nästa krön och fortsätta utveckla verksamheten tillsammans. Framtiden är alltid osäker men ljus och fylld av möjligheter.

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 derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Aktuell intjäningsförmåga på tolv månadersbasis

Mkr	2020 31 dec	2020 30 sept	2020 30 juni	2020 31 mars	2019 31 dec	2019 30 sept	2019 30 juni	2019 31 mars	2018 31 dec	2018 30 sept	2018 30 juni
Hyresintäkter	8 545	8 335	8 240	8 100	8 000	7 830	7 435	7 175	7 000	6 800	6 665
Fastighetskostnader	-2 225	-2 130	-2 120	-2 090	-2 080	-2 060	-1 940	-1 875	-1 885	-1 845	-1 815
Driftsöverskott	6 320	6 205	6 120	6 010	5 920	5 770	5 495	5 300	5 115	4 955	4 850
Överskottsgrad, %	74 %	74 %	74 %	74 %	74 %	74 %	74 %	74 %	73 %	73 %	73 %
Förvaltnings- och administrationskostnader	-675	-690	-690	-680	-670	-640	-640	-620	-595	-590	-590
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 110	735	735	760	785	775	750	775	735	660	650
Rörelseresultat	6 755	6 250	6 165	6 090	6 035	5 905	5 605	5 455	5 255	5 025	4 910
Finansnetto, inkl tomträtsavgäld	-1 450	-1 380	-1 420	-1 420	-1 330	-1 330	-1 270	-1 250	-1 125	-1 100	-1 120
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-630	-670	-670	-670	-675	-655	-620	-580	-565	-555	-555
Förvaltningsresultat ¹⁾	4 675	4 200	4 075	4 000	4 030	3 920	3 715	3 625	3 565	3 370	3 235
Skatt ²⁾	-970	-870	-825	-870	-875	-855	-775	-765	-750	-730	-700
Resultat efter skatt	3 705	3 330	3 250	3 130	3 155	3 065	2 940	2 860	2 815	2 640	2 535
Förvaltningsresultat per aktie, kr	25,06	23,33	22,64	22,22	22,39	21,78	20,64	20,14	19,81	18,72	17,97

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

Aktuell intjäningsförmåga per 31 december 2020 är inklusive förvärvet av Masmästaren som tillträds i början av januari 2021. I aktuell intjäningsförmåga har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,10
DKK: 1,36
NOK: 0,98
GBP: 11,47

Intäkter, kostnader och resultat

Förvaltningsresultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 4 900 Mkr (4 604), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –26 Mkr (55). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade med 5 % och uppgick till 4 244 Mkr (4 023), vilket motsvarar 23,51 kr per aktie (22,35). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 663 Mkr (787).

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 275 Mkr (11 526). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 6 641 Mkr (8 958), motsvarande 36,79 kr per aktie (49,77). Resultatet före skatt har påverkats av värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 3 453 Mkr (9 577), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 174 Mkr (95), värdeförändringar avseende räntederivat med –141 Mkr (–180) samt resultat från andelar i intressebolag om 897 Mkr (876).

Hysesintäkter

Hysesintäkterna ökade med 7 % till 8 134 Mkr (7 609), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –50 Mkr (124). Ökningen beror främst på förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt för egen förvaltning. Kontraktportföljens hyresvärde per 31 december uppgick till 8 590 Mkr (8 304). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 893 kr/kvm (1 921) exklusive projektfastigheter.

Hysesintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,0 % (3,8) efter justering för valutakursförändring.

Hysesintäkterna 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 376 Mkr (304).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 919 Mkr (–1 966) under året, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 12 Mkr (–36).

Driftsöverskottet har ökat med 10 % till 6 216 Mkr (5 643), vilket innebär en överskottsgrad om 76 % (74).

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 –676 Mkr (–664), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 4 Mkr (–13).

Andelar i resultat från intressebolag

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i 2019 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 21,8 %.

Under det fjärde kvartalet har Balder investerat i Anthon B Nilsen Eiendom AS, Balders ägarandel uppgår till 50 %. Transaktionen inkluderar koncernens totala fastighetsportfölj med fastigheter i Oslo och på Lahaugmoen, samt en utvecklingsportfölj om 170 tkvm i östra Norge. Marknadsvärdet för fastigheterna som ingick i förvärvet uppgick till ca 2 800 Mkr.

Balder har under det fjärde kvartalet även förvärvat 50 % av aktierna i Karlatornet AB. Bolaget är ägare av fastigheterna där Nordens högsta skyskrapa, som består av 73 våningar och är 245 meter hög, ska byggas. Fastigheterna omfattar ca 600 lägenheter, 300 hotellrum samt 8 tkvm kontorslokaler.

Under årets sista kvartal har Balder även förvärvat 17,7 % av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, för mer information se entra.no.

Resultat från andelar i intressebolag uppgick under året till 897 Mkr (876) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 663 Mkr (787).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med 489 Mkr (297). Årets skattekostnad uppgick till –254 Mkr (–209).

Övriga intäkter/kostnader

Posten uppgick under året till 371 Mkr (7), varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 462 Mkr (–) och avser den realiserade omvärdering som skett under det fjärde kvartalet av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –1 212 Mkr (–1 170), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 7 Mkr (–21).

Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –141 Mkr (–180). Årets negativa värdeförändring avseende derivat beror på att långräntorna har minskat under året. Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande.

Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,5 % (1,5) och för året 1,6 % (1,7).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sidan 9. Årets realiserade värdeförändringar uppgick till 3 429 Mkr (9 562). Realiserade värdeförändringar uppgick till 24 Mkr (14) och avsåg försäljning av ägarlägenheter och mark. Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 december uppgick till 4,5 % (4,5), vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet föregående år. Årets värdeförändring är hänförlig till förbättrat driftsöverskott och färdigställda projekt.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Två projekt har resultatavräknats under det fjärde kvartalet, vilket innebär att totalt sex projekt resultatavräknats under året.

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.

Kvartalets försäljningsresultat uppgick till 109 Mkr (–) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av exploateringsprojekten Strandsnäckan i Göteborg och Bovieran Naerheden i Danmark. Årets totala försäljningsresultat uppgick till 174 Mkr (95).

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –1 807 Mkr (–2 659), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (–52). Aktuell skattekostnad för året uppgick till –388 Mkr (–259), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –261 Mkr (–157).

Uppskjutna skattekostnader för året uppgick till –1 419 Mkr (–2 400).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land. I Sverige har skatten beräknats med 21,4 % på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar har beräknats till den lägre skattesatsen 20,6 %, som gäller från och med 2021.

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. Uppskjutna skatteskulder uppgick till 12 497 Mkr (11 285).

Fjärde kvartalet 2020

Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet 2020 ökade med 1 % och uppgick till 1 219 Mkr (1 206). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för fjärde kvartalet 2020 ökade med 4 % och uppgick till 1 098 Mkr (1 053) vilket motsvarar 6,03 kr per aktie (5,85). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 188 Mkr (175). Hysesintäkterna uppgick till 2 055 Mkr (2 031) och fastighetskostnaderna till –518 Mkr (–542), vilket medför att driftöverskottet har ökat med 3 % till 1 537 Mkr (1 490), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftöverskottet med –10 Mkr (22). Överskottsgraden uppgick till 75 % (73).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 754 Mkr (6 466).

Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 578 Mkr (4 485) motsvarande 19,65 kr per aktie (24,92). Resultatet har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter med 2 636 Mkr (6 624), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 109 Mkr (–),

värdeförändringar avseende räntederivat med 90 Mkr (293) samt resultat från andelar i intressebolag om 422 Mkr (150).

Koncernens totala skatt uppgick till –997 Mkr (–1 632). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –126 Mkr (–74), vilket framförallt är hänförligt till SATO Oyj och Balder Danmark. Uppskjutna skattekostnader för perioden uppgick till –871 Mkr (–1 558). Den uppskjutna skattekostnaden har påverkats av positiva valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till "Övrigt totalresultat".

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 3 986 Mkr (3 288).

Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med –16 993 Mkr (–15 867).

Årets förvärv av förvaltningsfastigheter –3 491 Mkr (–7 972), investeringar i befintliga fastigheter och projekt –5 572 Mkr (–8 133), investeringar i materiella anläggningstillgångar, finansiella placeringar, intressebolag och transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande –10 129 Mkr (–1 315), utdelning till innehav utan bestämmande inflytande 0 Mkr (–137) samt amortering av leasingkulda –19 Mkr (–26) summerar till –19 211 Mkr (–17 583).

Dessa har finansierats genom kassaflödet från den löpande verksamheten 6 520 Mkr (3 209), genom försäljningar av förvaltningsfastigheter 366 Mkr (1 050), exploateringsfastigheter 1 253 Mkr (387), finansiella placeringar 561 Mkr (60), utdelning från intressebolag 20 Mkr (42), försäljning av aktier i intressebolag 0 Mkr (15), aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande 18 Mkr (–), nyemission efter emissionskostnader 2 930 Mkr (–) samt en nettoupplåning om 10 634 Mkr (13 641), vilket summerar till 22 300 Mkr (18 404).

Totalt uppgår årets kassaflöde till 3 089 Mkr (821). Utöver utnyttjade kreditfaciliteter om 13 032 Mkr (8 673) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och utnyttjad checkkredit per den 31 december till 7 477 Mkr (3 252).

Personal och organisation

Antalet anställda per den 31 december uppgick till 824 personer (784), varav 351 kvinnor (327). 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 349 Mkr (361).

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 615 Mkr (1 025).

Utdelning från dotterbolag ingick med 975 Mkr (800), övrigt finansnetto uppgick till 1 599 Mkr (194) varav valutakursdifferenser uppgick till 785 Mkr (-251) och realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 462 Mkr (-), värdeförändringar avseende räntederivat uppgick till -141 Mkr (-180) och lämnade/erhållna koncernbidrag uppgick till -821 Mkr (229).

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 2020 kommer att finnas tillgänglig på Balders hemsida, balder.se, från och med vecka 12 2021.

Fastighets AB Balders årsstämma äger rum onsdagen den 12 maj klockan 16:00 på Radisson BLU Scandinavia Hotel, Södra Hamngatan 59 i Göteborg.

Fastighetsbestånd

Balder ägde den 31 december 1 362 förvaltningsfastigheter (1 298) med en uthyrningsbar yta om 4 502 tkvm (4 304) till ett värde om 149 179 Mkr (141 392). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 8 520 Mkr (8 267).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 2 803 Mkr (2 344). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 151 982 Mkr (143 736).

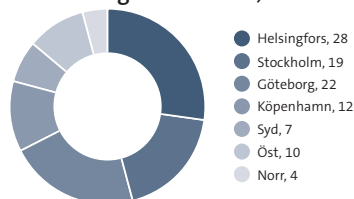
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

Balders fastighetsbestånd per 2020-12-31¹⁾

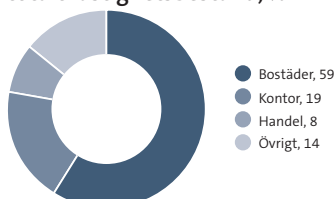
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	601	1 144 971	2 671	2 333	2 601	97	40 938	27
Stockholm	83	698 543	1 391	1 992	1 321	95	27 364	18
Göteborg	185	1 064 183	1 690	1 588	1 606	95	30 863	20
Köpenhamn	19	270 404	703	2 601	659	94	15 272	10
Syd	80	404 432	636	1 573	583	92	10 439	7
Öst	308	711 294	1 125	1 582	1 081	96	14 448	10
Norr	86	207 739	303	1 458	293	97	5 238	3
Totalt exklusive projekt	1 362	4 501 566	8 520	1 893	8 144	96	144 562	95
Projekt för egen förvaltning			70		70		4 617	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 362	4 501 566	8 590	1 893	8 214	96	149 179	98
Exploateringsfastigheter							2 803	2
Totalt fastighetsbestånd	1 362	4 501 566	8 590	1 893	8 214	96	151 982	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 068	2 658 192	5 127	1 929	4 947	96	83 021	55
Kontor	101	617 472	1 508	2 441	1 379	91	28 208	19
Handel	113	660 673	847	1 283	811	96	12 478	8
Övrigt	80	565 229	1 038	1 837	1 007	97	20 855	14
Totalt exklusive projekt	1 362	4 501 566	8 520	1 893	8 144	96	144 562	95
Projekt för egen förvaltning			70		70		4 617	3
Totalt förvaltningsfastigheter	1 362	4 501 566	8 590	1 893	8 214	96	149 179	98
Exploateringsfastigheter							2 803	2
Totalt fastighetsbestånd	1 362	4 501 566	8 590	1 893	8 214	96	151 982	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 och Ryssland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde. 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 4,5 % (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet föregående år.

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 inhämtats för ca 21 % av fastighetsbeståndet exklusive projekt och second opinions inhämtats för ca 31 % av fastighetsbeståndet exklusive projekt. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1 %. 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 149 179 Mkr (141 392). Den orealiserade värdeförändringen under året uppgick till 3 429 Mkr (9 562), varav 70 % är hänförligt till bostadsfastigheter. Av den totala orealiserade värdeförändringen är 40 % relaterat till färdigställda projekt.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under året har totalt 7 545 Mkr (15 006) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 3 491 Mkr (8 439) avser förvärv och 4 054 Mkr (6 567) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under året har ägarlägenheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 366 Mkr (1 050). Resultatet från försäljningarna uppgick till 24 Mkr (14).

Förändring redovisat värde fastigheter

	2020		2019	
	Mkr	Antal ²⁾	Mkr	Antal ²⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	141 392	1 298	116 542	1 185
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	4 054		6 567	
Förvärv	3 491	19	8 439	44
Avyttringar	-342		-1 036	-1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	3 429		9 562	
Valutaförändring	-2 845		789	
Omklassificering	-	45	528	70
Förvaltningsfastigheter 31 december	149 179	1 362	141 392	1 298
Exploateringsfastigheter 1 januari	2 344		1 598	
Omklassificering	-		-528	
Upparbetade projektkostnader	1 518		1 566	
Försäljning	-1 059		-292	
Exploateringsfastigheter 31 december	2 803		2 344	
Totalt fastighetsbestånd 31 december	151 982		143 736	

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

2) Antal förvaltningsfastigheter.

Fastighetstransaktioner 2020

Kvartal	Antal	Fastighetsbeteckning		Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm
Förvärv					
Ett	1	Inom Vallgraven 4:5	Göteborg	Kontor	3 585
Ett	1	Palmen 3	Linköping	Hotell	11 086
Ett	1	92-52-18-6 (Tikkurilantie 123)	Vanda, Finland	Handel	13 102
Ett	1	285-46-167-3 (Ristikalliontie 41)	Kotka, Finland	Handel	3 100
Ett	1	286-3-3039-5 (Taitajantie 4)	Kouvola, Finland	Handel	3 800
Ett	1	405-56-1-14 (Myllymäenkatu 6)	Lappeenranta, Finland	Handel	4 400
Ett	1	106-18-1731-20 (Veikkarinkatu 7)	Hyvinkää, Finland	Handel	2 645
Ett	1	109-11-33-2 (Tampereentie 169)	Hämeenlinna, Finland	Handel	5 840
Ett	1	167-8-837-1 (Voimatie 16)	Joensuu, Finland	Handel	8 282
Ett	1	297-24-20-2 (Leväsentie 33)	Kuopio, Finland	Handel	7 770
Ett	1	398-23-111-4 (Ajokatu 261)	Lahti, Finland	Handel	7 947
Ett	1	837-122-506-12 (Hataanpään Valtatie 42)	Tampere, Finland	Handel	12 412
Ett	1	837-122-506-3 (Puistokuja 32)	Tampere, Finland	Handel	5 865
Två	1	Inom Vallgraven 8:14	Göteborg	Kontor	2 924
Två	1	Inom Vallgraven 20:8	Göteborg	Kontor	1 107
Två	1	Dønskiveien 6	Bærum, Norge	Övrigt	2 614
Tre	1	Hans Nissens gate 3	Trondheim, Norge	Bostad	3 577
Tre	–	Pekdonet 1	Möln dal	Projekt, mark	–
Fyra	1	92-412-6-4 (Härkähaantie 16)	Vanda, Finland	Övrigt	–
Fyra	1	91-4-69-12 (Fredrikinkatu 47)	Helsingfors, Finland	Kontor	3 669
Totalt	19				103 725

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 byggrätter för produktion av såväl hyres- och bostadsrätter som kommersiella fastigheter.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Projekt för egen förvaltning som är under byggnation har en bedömd total investering om 6,9 Mdkr (7,2), varav 3,8 Mdkr (4,7) är nedlagt och 3,1 Mdkr (2,5) återstår att investera. Merparten av de pågående projekten avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projekten omfattar ca 2 300 lägenheter (2 200) och avser i huvudsak ca 1 100 lägenheter i Köpenhamn och ca 600 lägenheter i Helsingfors.

Exploateringsfastigheter för avyttring

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

Exploateringsprojekt som är under byggnation har en bedömd total investering om 2,3 Mdkr (2,3), varav 1,2 Mdkr (1,1) är nedlagt och 1,1 Mdkr (1,2) återstår att investera. Samtliga av projekten avser bostadsprojekt som säljs till slutkund. Projekten omfattar ca 660 lägenheter (700) och avser i huvudsak ca 550 bostadsrättslägenheter i Sverige.

I fjärde kvartalet redovisas två försäljningsresultat avseende exploateringsprojekten, vilket betyder att under året har totalt sex projekt resultatavräknats. Kvartalets försäljningsresultat omfattar exploateringsprojekten Strandsnäckan och Nærheden. Anskaffningskostnaden för projekten uppgick till –468 Mkr (–292) och resultaten från försäljningen uppgick till 109 Mkr (95), inklusive kvartalets marknadsförings- och försäljningskostnader om –5 Mkr avseende samtliga exploateringsfastigheter.

Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrade projekt uppgick till –1 079 Mkr (–292) och resultaten från försäljningarna uppgick till 174 Mkr (95) inklusive marknadsförings- och försäljningskostnader om –20 Mkr.

Projektfastigheter för egen förvaltning Under byggnation

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Finland	Tammerfors	As Oy Pirkkalan Loiste	Bostad	2 294	61	78	Q1 2021
Sverige	Stockholm	Hedin Haninge	Handel	3 841	–	75	Q2 2021
Danmark	Köpenhamn	Agerhusene	Bostad	13 673	176	479	Q2 2021
Danmark	Köpenhamn	Lerholmen	Bostad	14 364	186	501	Q2 2021
Finland	Helsingfors	Espoo Iris	Bostad	2 448	41	103	Q2 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Vantaan Ruutulippu	Bostad	4 181	96	164	Q2 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Helsingin Redin Loisto	Bostad	759	17	47	Q3 2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Manhattan	Bostad	3 960	165	176	Q3 2021
Finland	Uleåborg	As Oy Oulun Mallasmaisteri	Bostad	4 032	168	135	Q3 2021
Finland	Helsingfors	Kappelitie 5	Bostad	3 417	77	165	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Sompasaaren Priki	Bostad	2 888	73	197	Q4 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 6	Bostad	2 865	76	129	Q4 2021
Finland	Tammerfors	As Oy Nokian Värjäämö	Bostad	3 033	105	104	Q4 2021
Danmark	Köpenhamn	Lynghaven	Bostad	14 835	184	528	Q1 2022
Danmark	Köpenhamn	Ofeliahaven	Bostad	9 079	110	323	Q2 2022
Danmark	Köpenhamn	HTC A10	Bostad	8 854	107	336	Q2 2022
Finland	Helsingfors	Jokiniityntie 28	Bostad	3 452	79	141	Q2 2022
Sverige	Göteborg	Stenhuggaren	Bostad	5 233	88	143	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Hedin HK	Kontor	12 286	–	496	Q4 2022
Sverige	Göteborg	Bergsjön	Bostad	8 916	177	327	2022-2023
Danmark	Köpenhamn	Green Hills	Bostad	24 886	290	941	Q2 2023
Sverige	Göteborg	Hotell Draken	Hotell	28 166	–	1 270	Q3 2023
Summa				177 462	2 276	6 859	

Exploateringsfastigheter för avyttring Under byggnation

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Bedömt färdigställande
Sverige	Syd	Bovieran Staffanstorp	Bostad	4 273	54	170	Q2 2021
Sverige	Stockholm	Berget	Bostad	1 467	21	162	Q2 2021
Finland	Helsingfors	Virtakuja 4	Bostad	2 277	55	105	Q4 2021
Sverige	Göteborg	Fixfabriken	Bostad	19 114	270	897	2021-2022
Norge	Sandefjord	Sandefjord	Bostad	6 793	46	292	Q1 2022
Sverige	Göteborg	Bergsfallet	Bostad	5 571	87	242	Q3 2022
Sverige	Göteborg	Västra Gatan Kungälv	Bostad	8 808	124	421	Q1 2023
Summa				48 303	657	2 288	
Totalt				225 765	2 933	9 147	

Projektfastigheter för egen förvaltning Bedömd byggstart Q1 2021-Q1 2022

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bergskristallen	Bostad	5 078	89	182	2021
Sverige	Göteborg	Frölunda	Bostad	21 780	365	833	2021
Sverige	Linköping	Mörtlösa	Handel	14 899	–	306	2021
Danmark	Köpenhamn	HTC A17	Bostad	8 646	124	316	2021
Danmark	Köpenhamn	Hundige Øst A och D	Bostad	22 332	332	854	2021
Finland	Helsingfors	Kotkatie 6	Bostad	3 791	100	186	2021
Finland	Helsingfors	Runoratsaukatu 15	Bostad	5 397	135	280	2021
Finland	Helsingfors	Jokiniementie 46 och 48	Bostad	9 462	222	531	2021
Finland	Helsingfors	Lupajantie 2	Bostad	4 321	112	194	2021
Finland	Helsingfors	Lincolnin aukio 4	Bostad	5 680	158	241	2021
Finland	Helsingfors	Raudikkokuja 7	Bostad	6 390	161	262	2021
Finland	Tammerfors	Heittoniitynkuja 5	Bostad	5 787	132	199	2021
Finland	Tammerfors	Hervantajärven Helmi	Bostad	2 612	52	95	2021
Finland	Åbo	As Oy Turun Montana	Bostad	2 781	89	107	2021
Finland	Öst	As Oy Hämeenlinnan Asemanranta	Bostad	2 802	100	107	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Pyssy-Seppä	Bostad	1 770	74	79	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Riihimäen Pesispolku	Bostad	2 430	100	86	2021
Finland	Åbo	As Oy Turun Kirstinpuisto	Bostad	3 771	129	165	2021
Finland	Helsingfors	As Oy Kirkkonummen Lukko-Seppä	Bostad	1 770	74	79	2021
Finland	Tusby	Pataljoonantie	Bostad	4 618	90	172	2022
Finland	Helsingfors	Hexagon	Bostad	3 229	77	228	2022
Finland	Helsingfors	Peijinkuja 3	Bostad	4 443	121	231	2022
Summa				143 789	2 836	5 734	

Exploateringsfastigheter för avyttring Bedömd byggstart Q1 2021-Q1 2022

Land	Region	Projekt	Fastighetskategori	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr	Byggstart
Sverige	Göteborg	Bastuban	Bostad	11 000	133	449	2021
Sverige	Göteborg	Bohusgatan	Bostad	19 465	340	1 146	2021
Sverige	Göteborg	Hovås Höjd	Bostad	10 755	144	572	2021
Sverige	Stockholm	Gladan	Bostad	7 479	143	643	2021
Sverige	Stockholm	Basaren	Bostad	4 428	65	294	2021
Sverige	Stockholm	Caprea	Bostad	3 691	28	440	2021
Sverige	Göteborg	Bergsjö Glänta	Bostad	3 619	31	115	2021
Sverige	Syd	Bovieran Svedala	Bostad	4 285	54	160	2021
Norge	Drammen	Sølfast Park	Bostad	8 311	107	440	2021
Norge	Oslo	Ski, Linåskollen	Bostad	16 465	169	767	2021
Summa				89 498	1 214	5 026	
Totalt				233 287	4 050	10 760	

Kommande projekt Bedömd byggstart 2022 och framåt

Land	Region	BTA ¹⁾ , kvm	Antal lägenheter
Sverige	Göteborg	618 160	5 435
Sverige	Stockholm	306 329	2 804
Finland	Helsingfors	225 097	4 083
Finland	Öst	146 630	1 584
Danmark	Köpenhamn	108 161	1 147
Norge	Norr	47 580	732
Summa		1 451 957	15 785

I tabellen ovan redovisas Balders andel av projekt med pågående projektutveckling fördelat per land och region och med bedömd byggstart från 2022 och framåt. Vid årets utgång omfattade Balders andel av projekt med pågående projektutveckling 1 451 957 kvm BTA respektive 15 785 lägenheter.

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 6,7 år (7,1). Balders 10 största kontrakt svarar för 4,5 % (4,6) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,9 år (12,7).

Det finns inget enskilt kontrakt som står för mer än 0,7 % (0,7) av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0 % (3,6) av de totala hyresintäkterna.

Hyreskontraktstruktur 2020-12-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2021	1 276	37	342	4
2022	834	24	409	5
2023	559	16	370	5
2024	418	12	318	4
2025–	399	11	1 809	22
Summa	3 486	100	3 247	40
Bostad ¹⁾	41 296		4 872	59
P-plats ¹⁾	5 503		23	0
Garage ¹⁾	5 249		72	1
Summa	55 534		8 214	100

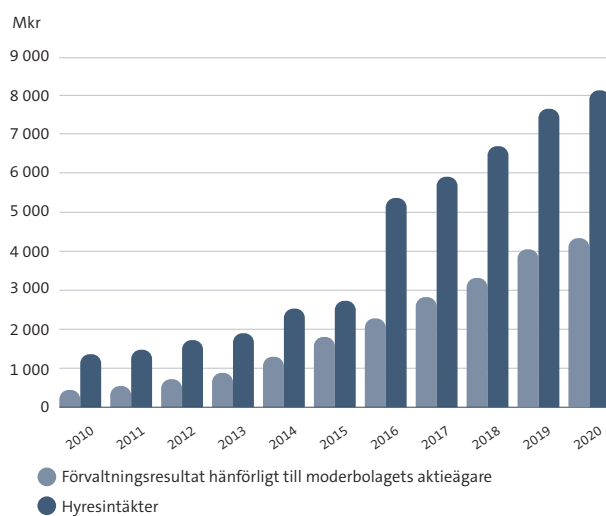
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

Balders 10 största kunder

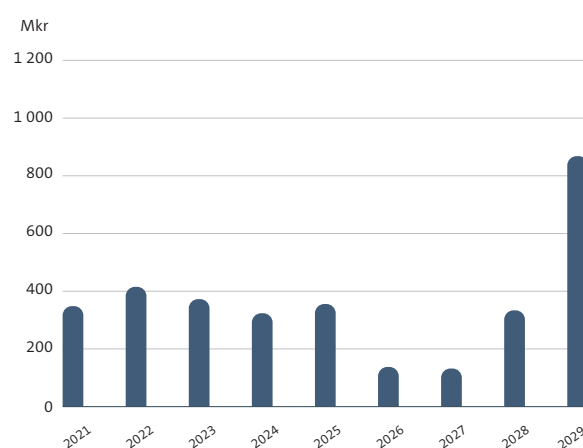
per 2020-12-31

- Göteborgs kommun
- I.A. Hedin Bil AB
- ICA Sverige AB
- Kesko Oyj
- Ligula Hospitality Group
- Scandic Hotels
- Stockholms Stad
- Stureplansgruppen
- Sundbybergs kommun
- Winn Hotel Group

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 flera 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 löptid om 60 år och betraktas till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten.

Finansiella nyckeltal	2020 31 dec	2019 31 dec
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	85 476	77 590
Hybridkapital, Mkr	3 513	3 652
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	20 509	11 925
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,9	5,8
Genomsnittlig räntebindning, år	3,5	3,1
Belåningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ < 65), %	46,1	48,4
Räntetäckningsgrad (finansiellt åtagande ¹⁾ > 1,8), ggr	5,3	5,2
Säkerställda skulder/Totala tillgångar (finansiellt åtagande ¹⁾ < 45), %	15,6	16,2
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,2	13,0
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook
Beräkning av nettoskuld		
Räntebärande skulder exkl. Hybridkapital, Mkr	85 476	77 590
Övrig skuld ²⁾	3 009	–
Hybridkapital (50 % betraktas som eget kapital av ratinginstituten), Mkr	1 757	1 826
Likvida medel och finansiella placeringar, Mkr	–7 127	–2 902
Nettoskuld	83 115	76 514

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

2) Övrig skuld 3 009 Mkr avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

Finansiella mål	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0

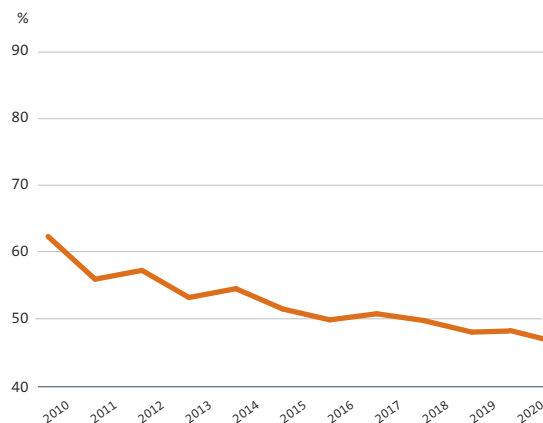
Finansieringskällor, %



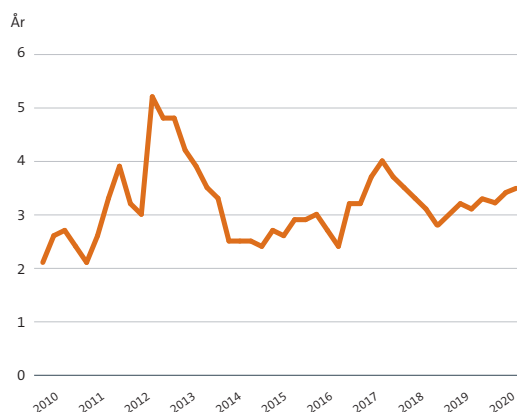
Fördelning säkerställd och icke säkerställd finansiering, Mkr



Belåningsgrad



Räntebindning



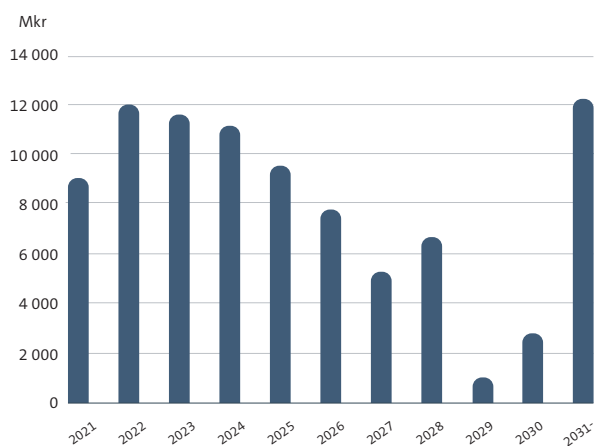
Förfallostruktur krediter 2020-12-31

År	Mkr	Andel, %
2021	9 038	10
2022	12 029	14
2023	11 602	13
2024	11 170	13
2025	9 567	11
2026	7 717	9
2027	5 234	6
2028	6 647	7
2029	928	1
2030	2 792	3
2031-	12 265	14
Summa	88 989	100

Förfallostruktur räntor 2020-12-31

År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2021	34 277	1,0	39
2022	6 556	1,4	7
2023	9 548	2,4	11
2024	4 126	1,6	5
2025	7 566	2,1	9
2026	7 063	2,3	8
2027	6 169	1,2	7
2028	6 503	0,6	7
2029	2 875	1,6	3
2030	1 174	1,4	1
2031-	3 133	1,8	4
Summa	88 989	1,5	100

Förfallostruktur krediter 2020-12-31



Intressebolag

Balder äger 50 % av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration, för vidare information se sidorna 23-25 i Balders årsredovisning 2019. Därutöver har under året Anthon B Nilsen Eiendom AS tillkommit.

I tabellen nedan redovisas Balders hälftenägda intressebolag samt Balders ägarandel om 49 % (49) av Sinoma Fastighets AB samt 56 % (56) av Serena Properties AB där Balder har ett

gemensamt bestämmande inflytande.

Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder bland annat 44,1 % (44,1) i Collector AB (publ), 33 % (33) av Tornet Bostadsproduktion AB, 21,8 % (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49 % (49) av Sjaelsö Management ApS, 20 % (20) av SHH Bostad AB, 25 % (25) av Rosengård Fastighets AB, 50 % (–) av Karlatornet AB och 17,7 % (–) av Entra ASA.

Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd per 2020-12-31 ^{1,2)}

	Antal förvaltningsfastigheter ³⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	89	227 125	346	1 522	327	95	6 276	41
Göteborg	42	157 259	184	1 167	172	94	2 399	16
Öresund	22	65 058	101	1 551	88	88	1 587	10
Öst	29	121 232	157	1 291	154	98	2 144	14
Oslo	6	28 684	57	1 965	55	97	1 239	8
Totalt exklusive projekt	188	599 357	843	1 406	796	94	13 646	89
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 611	11
Totalt fastighetsbestånd	188	599 357	844	1 406	796	94	15 257	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	45	78 027	152	1 942	148	98	3 208	21
Kontor	35	123 178	197	1 600	183	93	3 574	23
Handel	65	266 781	323	1 212	310	96	4 313	28
Övrigt	43	131 371	171	1 301	155	91	2 551	17
Totalt exklusive projekt	188	599 357	843	1 406	796	94	13 646	89
Projekt för egen förvaltning			1		1		1 611	11
Totalt fastighetsbestånd	188	599 357	844	1 406	796	94	15 257	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.

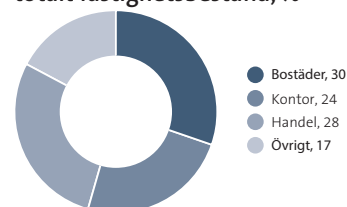
2) Avser Balders ägarandel i Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB, Sinoma Fastighets AB, Serena Properties AB samt Anthon B Nilsen Eiendom AS.

3) Avser hela intressebolagsbeståndet.

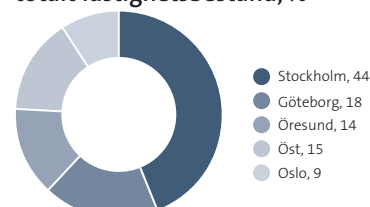
Balders andel av hälftenägda intressebolags balansräkningar

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	15 257	12 004
Övriga tillgångar	361	243
Likvida medel	202	204
Summa tillgångar	15 819	12 450
Eget kapital och skulder		
Eget kapital/räntebärande ägarlån	7 290	5 635
Uppskjuten skatteskuld	898	657
Räntebärande skulder	6 875	5 671
Övriga skulder	756	488
Summa eget kapital och skulder	15 819	12 450

Redovisat värde per fastighetskategori, totalt fastighetsbestånd, %



Redovisat värde per region, totalt fastighetsbestånd, %



Övriga upplysningar

Händelser efter årets utgång

Efter årets utgång har Balder fortsatt förvärva aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår till över 25 % av aktierna.

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 82 Mkr (73) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. 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 2019 års årsredovisning, på sidorna 45-48. 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 2019.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2020 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Styrelsens förslag till årsstämma 2021

Inför årsstämman den 12 maj 2021 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 20 miljoner 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 11 februari 2021

Erik Selin
Verkställande direktör

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter	2 055	2 031	8 134	7 609
Fastighetskostnader	-518	-542	-1 919	-1 966
Driftsöverskott	1 537	1 490	6 216	5 643
Förvaltnings- och administrationskostnader	-176	-179	-676	-664
Andel i resultat från intressebolag	422	150	897	876
– varav förvaltningsresultat	188	175	663	787
– varav värdeförändringar	357	-7	489	297
– varav skatt	-122	-18	-254	-209
Övriga intäkter/kostnader	429	7	371	7
– varav orealiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	462	-	462	-
Finansnetto	-298	-286	-1 212	-1 170
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-15	-16	-64	-63
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 915	1 181	5 597	4 693
– varav Förvaltningsresultat	1 219	1 206	4 900	4 604
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	8	-6	24	14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 628	6 630	3 429	9 562
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	577	-	1 253	387
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-468	-	-1 079	-292
Värdeförändringar derivat	90	293	-141	-180
Värdeförändringar totalt	2 836	6 917	3 486	9 492
Resultat före skatt	4 751	8 098	9 083	14 185
Inkomstskatt	-997	-1 632	-1 807	-2 659
Periodens/årets resultat	3 754	6 466	7 275	11 526
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 578	4 485	6 641	8 958
Innehav utan bestämmande inflytande	176	1 980	634	2 568
	3 754	6 466	7 275	11 526
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-735	-204	-705	8
Kassafördessäkkringar efter skatt	-0	99	-20	-55
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag	-26	-9	-37	3
Periodens/årets totalresultat	2 993	6 351	6 513	11 482
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 301	4 578	6 273	8 865
Innehav utan bestämmande inflytande	-308	1 773	240	2 617
	2 993	6 351	6 513	11 482
Förvaltningsresultat	1 219	1 206	4 900	4 604
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-121	-154	-657	-581
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 098	1 053	4 244	4 023
Förvaltningsresultat per aktie, kr	6,03	5,85	23,51	22,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	19,65	24,92	36,79	49,77

Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	149 179	141 392
Exploateringsfastigheter	2 803	2 344
Leasingavtal; nyttjanderätt	1 532	1 541
Övriga materiella anläggningstillgångar	160	166
Andelar i intressebolag	15 593	7 018
Fordringar	4 007	2 566
Likvida medel och finansiella placeringar	7 127	2 902
Summa tillgångar	180 401	157 928
Eget kapital och skulder		
Eget kapital ¹⁾	67 885	58 725
Uppskjuten skatteskuld	12 497	11 285
Räntebärande skulder	88 989	81 242
–varav Hybridkapital ²⁾	3 513	3 652
Derivat	1 540	1 210
Leasingskuld	1 536	1 543
Övriga skulder	7 955	3 923
Summa eget kapital och skulder	180 401	157 928
1) Varav innehav utan bestämmande inflytande	9 676	9 714
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	1 757	1 826

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Ingående eget kapital	58 725	47 408
Periodens/årets totalresultat	6 513	11 482
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–301	–35
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–	–137
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	8
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	17	–
Nyemission, efter emissionskostnader	2 930	–
Utgående eget kapital	67 885	58 725

Koncernens rapport över kassaflöden

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Driftsöverskott	1 537	1 490	6 216	5 643
Övriga intäkter/kostnader	-33	7	-91	7
Förvaltnings- och administrationskostnader	-176	-179	-676	-664
Försäljningskostnader exploateringsfastigheter	-5	-	-20	-
Återläggning av avskrivningar	11	11	41	42
Betalt finansnetto	-255	-278	-1 174	-1 419
Betald skatt	-28	-63	-310	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 051	988	3 986	3 288
Förändring rörelsefordringar	-77	-117	-901	-262
Förändring rörelseskulder	2 795	-348	3 435	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 770	522	6 520	3 209
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-582	-3 889	-3 491	-7 972
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-16	-18	-36	-85
Förvärv av finansiella placeringar	-843	-538	-1 665	-594
Förvärv av aktier i intressebolag/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag	-6 706	215	-8 128	-601
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 507	-2 527	-5 572	-8 133
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-275	-33	-301	-35
Försäljning av förvaltningsfastigheter	27	740	366	1 050
Försäljning av exploateringsfastigheter	577	-	1 253	387
Försäljning av finansiella placeringar	499	13	561	60
Försäljning av aktier i intressebolag	-	-	-	15
Utbetald utdelning från intressebolag	1	-	20	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 826	-6 037	-16 993	-15 867
Nyemission, efter emissionskostnader	2 930	-	2 930	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-2	-	-137
Amortering av leasingskuld	-1	-26	-19	-26
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	2	-	18	-
Upptagna lån	4 172	4 437	20 472	25 169
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 925	-1 872	-9 838	-11 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 178	2 536	13 563	13 479
Periodens/årets kassaflöde	-879	-2 978	3 089	821
Likvida medel vid periodens/årets början	5 347	4 357	1 379	558
Likvida medel vid periodens/årets slut	4 468	1 379	4 468	1 379
Likvida medel	4 468	1 379	4 468	1 379
Outnyttjade checkkrediter	350	350	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter	13 032	8 673	13 032	8 673
Finansiella placeringar	2 659	1 523	2 659	1 523
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	20 509	11 925	20 509	11 925

Segmentsinformation

Mkr	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hysesintäkter				
Helsingfors	603	622	2 495	2 433
Stockholm	348	327	1 338	1 234
Göteborg	405	410	1 561	1 426
Köpenhamn	177	142	657	566
Syd	149	160	584	589
Öst	300	295	1 218	1 083
Norr	74	75	282	277
Totalt	2 055	2 031	8 134	7 609
Driftsöverskott				
Helsingfors	412	442	1 820	1 747
Stockholm	287	252	1 095	973
Göteborg	320	316	1 237	1 099
Köpenhamn	129	104	499	436
Syd	117	129	460	471
Öst	210	191	888	717
Norr	63	55	218	199
Totalt	1 537	1 490	6 216	5 643

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 6 216 Mkr (5 643) och resultat före skatt 9 083 Mkr (14 185) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 3 453 Mkr (9 577), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter 174 Mkr (95), övriga intäkter/kostnader 371 Mkr (7), förvaltnings- och administrationskostnader -676 Mkr (-664), andel i resultat från intressebolag 897 Mkr (876), finansnetto -1 212 Mkr (-1 170) samt värdeförändringar derivat -141 Mkr (-180).

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Fastighetsbestånd		
Helsingfors	40 938	38 132
Stockholm	27 364	26 331
Göteborg	30 863	28 966
Köpenhamn	15 272	13 582
Syd	10 439	10 196
Öst	14 448	14 072
Norr	5 238	4 792
Totalt exklusive projekt	144 562	136 071
Projekt för egen förvaltning	4 617	5 320
Totalt förvaltningsfastigheter	149 179	141 392
Exploateringsfastigheter	2 803	2 344
Totalt fastighetsbestånd	151 982	143 736

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 806 Mkr i region Helsingfors, 1 034 Mkr i region Stockholm, 1 897 Mkr i region Göteborg, 1 690 Mkr i region Köpenhamn, 243 Mkr i region Syd, 376 Mkr i region Öst samt med 446 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -703 Mkr och koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 459 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

	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Aktierelaterade				
<i>Genomsnittligt antal aktier, tusental</i>	182 071	180 000	180 515	180 000
Resultat efter skatt, kr	19,65	24,92	36,79	49,77
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar, kr	4,65	4,73	18,69	18,75
Förvaltningsresultat, kr	6,03	5,85	23,51	22,35
Driftsöverskott, kr	7,23	6,87	28,61	25,74
<i>Utestående antal aktier, tusental</i>	186 500	180 000	186 500	180 000
Eget kapital, kr	312,12	272,28	312,12	272,28
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	387,38	341,70	387,38	341,70
Börskurs per bokslutsdagen, kr	428,90	433,20	428,90	433,20
Fastighetsrelaterade				
Hysesvärde helår, kr/kvm	1 893	1 921	1 893	1 921
Hysesintäkter helår, kr/kvm	1 809	1 850	1 809	1 850
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	75	73	76	74
Redovisat värde, kr/kvm	32 114	31 613	32 114	31 613
Antal förvaltningsfastigheter	1 362	1 298	1 362	1 298
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 502	4 304	4 502	4 304
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 098	1 053	4 244	4 023
Finansiella				
Avkastning eget kapital, %	10,6	15,1	12,4	20,1
Avkastning totalt kapital, %	5,2	8,3	6,1	10,7
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,5	5,3	5,2
Soliditet, %	38,6	38,3	38,6	38,3
Skuldsättningsgrad, ggr ¹⁾	1,3	1,4	1,3	1,4
Belåningsgrad, % ¹⁾	46,1	48,4	46,1	48,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr ¹⁾	13,5	12,8	13,2	13,0

1) Nyckeltalen för 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	2020 okt-dec	2019 okt-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Nettoomsättning	92	100	349	361
Administrationskostnader	-93	-102	-353	-363
Rörelseresultat	-2	-2	-4	-2
Resultat från finansiella poster				
Utdelning från dotterbolag	-	-	975	800
Övrigt finansnetto	1 499	556	1 599	194
– varav valutakursdifferenser	921	419	785	-251
– varav realiserad värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	462	-	462	-
Värdeförändringar derivat	90	293	-141	-180
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 588	847	2 429	812
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-821	229	-821	229
Resultat före skatt	767	1 076	1 608	1 042
Inkomstskatt	-19	-168	7	-16
Periodens/årets resultat ¹⁾	749	908	1 615	1 025

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

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec
Tillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	22	23
Finansiella anläggningstillgångar	20 710	13 347
Fordringar på koncernbolag	57 787	52 646
Kortfristiga fordringar	184	206
Likvida medel och finansiella placeringar	3 437	1 995
Summa tillgångar	82 140	68 217
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	16 798	12 253
Räntebärande skulder	46 366	43 862
– varav Hybridkapital	3 513	3 652
Skulder till koncernbolag	14 419	10 966
Derivat	767	626
Övriga skulder	3 790	511
Summa eget kapital och skulder	82 140	68 217

Aktien och ägarna

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 december uppgick till 79 990 Mkr (77 976).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1 % (36,4) av kapitalet och 48,8 % (49,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till ca 33 % (25) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid årets utgång ca 22 000 aktieägare (17 000). Under året omsattes ca 135 miljoner aktier (77,9) vilket motsvarar i genomsnitt ca 537 000 aktier per handelsdag (319 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under året till 73 % (43). Kursen på aktien var den 31 december 428,90 kr (433,20) och motsvarar en nedgång med 1 % sedan årsskiftet föregående år.

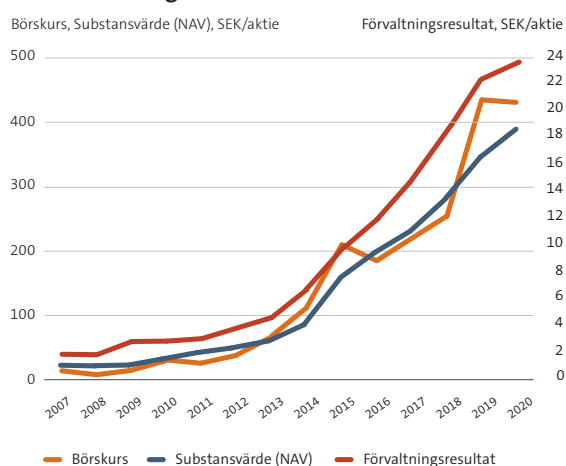
Aktiekapital

Balder genomförde under november en riktad nyemission om 6 500 000 aktier av serie B, vilket inbringade 2 930 Mkr efter emissionskostnader. För befintliga aktieägare innebar emissionen en utspädningseffekt om 3,61 % i förhållande till antalet aktier och 2,31 % i förhållande till antalet röster. Efter emissionen och 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.

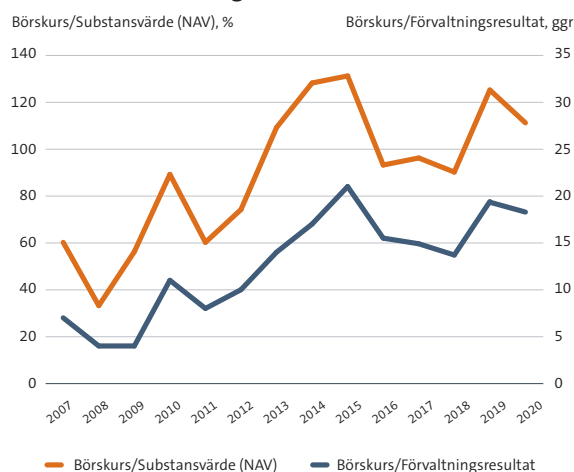
Ägarförteckning per 2020-12-31

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	–	8 123 128	8 123 128	4,4	2,8
SEB Investment Management	–	6 846 649	6 846 649	3,7	2,4
Handelsbanken fonder	–	5 649 972	5 649 972	3,0	2,0
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	–	5 326 134	5 326 134	2,9	1,9
AMF Försäkring och Fonder	–	3 674 461	3 674 461	2,0	1,3
Vanguard	–	3 303 843	3 303 843	1,8	1,1
CBNY - Norges Bank	–	2 338 549	2 338 549	1,3	0,8
Livförsäkringsbolaget Skandia	–	1 857 429	1 857 429	1,0	0,6
Övriga	4 212	67 396 963	67 401 175	36,1	23,5
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 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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 delårsboks slut 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, %

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

Nettoskuld, Mkr

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

Hybridkapital

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder minskat med 50 % av hybridkapital i förhållande till eget kapital.

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 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 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 uppförda 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.

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 2021
Delårsrapport jan-mars 2021	12 maj 2021
Delårsrapport jan-juni 2021	16 juli 2021
Delårsrapport jan-sept 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	11 februari 2022

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 · Fax: 031-10 95 99
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 Helsingki · 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