



ÅRSREDOVISNING **2020**

O | BAL
DER

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INTRODUKTION

- 2 Detta är Balder
- 3 VD har ordet
- 5 Covid-19
- 6 Balders aktie och ägare

VERKSAMHET

- 11 Värdeskapande och affärsmodell
- 12 Omvärldstrender
- 13 Marknad
- 14 Verksamhet

FINANS

- 20 Aktuell intjäningsförmåga
- 21 Finansiering

HÅLLBARHET

- 24 FN:s globala mål
- 25 Ramverk och hållbarhetsarbete
- 28 Medarbetare

VÄRDERING

- 30 Fastighetsbestånd

INTRESSEBOLAG

- 34 Intressebolag

FINANSIELL INFORMATION

- 37 Innehållsförteckning
- 38 Förvaltningsberättelse
- 42 Möjligheter och risker
- 46 Finansiella rapporter
- 54 Redovisningsprinciper och noter
- 84 Revisionsberättelse

BOLAGSSTYRNING

- 87 Ordförandeord
- 88 Bolagsstyrningsrapport
- 93 Revisors yttrande
- 94 Styrelse
- 95 Ledning

HÅLLBARHETSINFORMATION

- 96 Fördjupad hållbarhetsinformation
- 103 GRI-index
- 105 Revisors yttrande

ÖVRIG INFORMATION

- 106 Fastighetsförteckning
- 121 Projektförteckning
- 124 Definitioner
- 125 Kontaktuppgifter, årsstämma och kalendarium

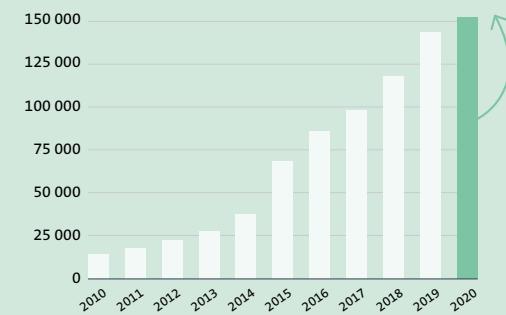


Omslagsbilden visar Hovås Höjd, ett område söder om Göteborg där Balder bygger 138 lägenheter och 10 radhus.

FASTIGHETSVÄRDE

Mkr

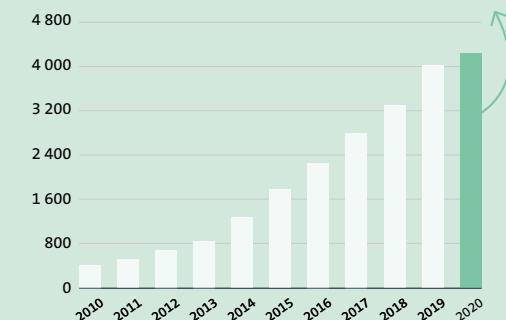
151 982



FÖRVALTNINGSRESULTAT¹⁾

Mkr

4 244



1) Avser förvaltningsresultat häftförligt till moderbolagets aktieägare.



Fastighets AB Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppars behov av lokaler och bostäder. Koncernen äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien, och skapar attraktiva och trygga områden för människor att bo i och där nya affärer utvecklas.

ANTAL ANSTÄLLDA

824

NYBYGGDA FASTIGHETER SOM MILJÖCERTIFERAS

100 %

ANTAL KVM UNDER BYGGNATION

225 765

BÖRSVÄRDE, MKR

79 990

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

**VD HAR ORDET**

FORTSAT FART PÅ BOSTADS- BYGGANDET UNDER PANDEMEN

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

För Balder är det viktigaste ekonomiska målet att långsiktigt öka förvalningsresultatet 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 förvalningsresultatet 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 förvalningsfastigheter 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. Vi har ett stort antal bostäder under byggnation och många som kommer byggstartas under de kommande åren.

Tillgången till finansiering med bra villkor var fortsett 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.

Internet 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 extraordnärt 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 till sammans. Framtiden är alltid osäker men ljus och fylld av möjligheter.

Erik Selin

Verkställande direktör



VIKTIGA HÄNDELSER UNDER 2020

- Balder satsar tillsammans med Anthon B Nilsen Eiendom i Norge genom köp av 50% av bolaget.
- Masthuggskajen, där Balders projekt Draken ingår, prisas för hållbar stadsutveckling och utses till årets Citylab-projekt.
- Balder avtalar om förvärv av Masmästaren, med tillträde under Q1 2021.
- Eva Sigurgeirsdottir utses till ny ekonomichef för koncernen.
- Genom en strukturaffär med Serneke förvärvar Balder 50% av aktierna i Karlatornet AB.
- Balder förvärvar drygt 18% av aktierna i Entra ASA.
- Balder genomför en riktad nyemission av 6,5 miljoner aktier av serie B och tillförs härigenom ca 2 930 Mkr.

SÅ HAR **BALDER** HANTERAT COVID-19

Under 2020 förändrades världen på ett sätt som ingen kunnat förutspå. Liksom alla företag har Balder under året påverkats av den pågående pandemin.

Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som uppkommer. Balder följer de råd och riktlinjer som ges av regeringen och myndigheter, och har under året vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Balder har en stabil organisation och har under året haft fortsatt högt tempo, och har därför inte behövt vidta åtgärder exempelvis i form av permitteringar.

BOSTADSKUNDER

Ungefär 60% av fastighetsbeståndet består av bostäder. Balder genomför löpande ett stort antal aktiviteter i bolagets områden, inte bara under pandemin. För att stötta såväl hyresgäster som samhället i stort i den rådande situationen har de vanliga aktiviteterna kompletterats med anpassade aktiviteter.

Ett exempel på detta var att när gymnasieskolorna övergick till distansundervisning under våren upplät Balder på flera orter lokaler till studieplatser för gymnasieungdomar. På vissa av orterna bjöd bolaget dessutom på lunch till ungdomarna. Bostadshyresgästerna har också fått information om var de kan vända sig för att få hjälp eller själva engagera sig för att hjälpa till.

FASTIGHETSUTVECKLING

Balder fortsätter utvecklingen av fastighetsbeståndet genom nyproduktion och ombyggnation. De projekt där byggnation pågår löper på enligt plan. För de projekt som ännu inte byggstartats fortsätter projektering som tidigare. Under våren pausades tillfälligt några byggstarter, men senare under året har produktionen kommit igång igen enligt plan och alla pausade projekt har startat.

INVESTERARE

Den starka påverkan på samhället som pandemin har haft har hittills haft en begränsad effekt på bolagets finansiering. I dessa tider är en god likviditet och att bolagets finansieringsbehov är säkerställt av största betydelse. Balder har under året haft fortsatt god tillgång till finansiering och under andra halvåret emitterades obligationer om totalt drygt 1 Mdkr. Vid årskifte har Balder tillgänglig likviditet och lånelöften om 20 500 Mkr som kan nyttjas ifall behov skulle uppstå.

SAMHÄLLET

Förutom stöd till hyresgäster har Balder under året genomfört ett antal aktiviteter för att stötta samhället i stort under rådande pandemi. Vid Östra sjukhuset i Göteborg, där många av Västra Götalandsregionens covid-19-patienter vårdas upplät Balder under våren parkeringsplatser där vårdpersonal kunde parkera gratis. Balder deltog också i maj i ett initiativ där flera storföretag turades om att betala för lunch till vårdanställda på Östra sjukhuset.

KOMMERSIELLA KUNDER

Balder har sedan pandemin startade haft löpande dialog med hyresgästerna och strävat efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin.

Ett antal förfrångningar om hyresreduceringar i det kommersiella beståndet har kommit in och dessa fall har hanterats löpande för att komma fram till bästa möjliga lösning och stötta hyresgästerna. I flera fall har överenskommelser nåtts om övergång till månadsbetalningar eller uppskov av hyresbetalningar. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 8% av hotell, en bransch som drabbats hårt under pandemin.

För att stötta kommersiella hyresgäster har Balder också samlat in erbjudanden från dessa och hjälper till att marknadsföra verksamheterna.

KOLLEGOR

Den dagliga verksamheten har anpassats efter rådande omständigheter och medarbetarna bidrar på många olika sätt med andra arbetsuppgifter än normalt. Medarbetarna har löpande fått information relaterad till pandemin och de som har möjlighet har också fått förutsättningar för att arbeta hemifrån. Andra åtgärder, såsom utökad städning på kontoren och minskat antal tjänsteresor och fysiska möten har också vidtagits.



BALDERS AKTIE OCH ÄGARE

Balders B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Substansvärdet per aktie har under året utvecklats positivt och ökade med 13%.

Balders börsvärde per den 31 december uppgick till 79 990 Mkr (77 976). Kursen på Balders B-aktie var vid årsskiftet 428,90 kr (433,20), motsvarande en nedgång med 1% under året.

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, varav 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr. Totalt antal utesättande aktier uppgår till 186 500 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.



ANALYTIKER SOM FÖLJER BALDER

David Flemmich, Nordea
 Erik Granström, Carnegie
 Fredric Cyon, Carnegie
 Tobias Kaj, ABG Sundal Collier
 Jan Ihrfelt, Kepler Cheuvreux
 Albin Sandberg, Kepler Cheuvreux
 Philip Hallberg, Danske Bank
 Johan Edberg, Handelsbanken
 Stefan Andersson, SEB
 Markus Henriksson, Pareto
 Simen Mortensen, DNB

BALDERAKTIENS UTVECKLING

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Data per aktie										
Genomsnittligt antal aktier, tusental	180 515	180 000	180 000	180 000	173 598	162 753	161 786	159 537	159 537	158 656
Årets resultat, kr	36,79	49,77	51,71	38,71	30,38	28,98	18,10	10,11	6,69	4,87
Förvaltningsresultat, kr	23,51	22,35	18,35	14,74	11,89	9,71	6,64	4,57	3,73	3,00
Utesättande antal aktier, tusental	186 500	180 000	180 000	180 000	180 000	172 397	162 397	159 537	159 537	159 537
Eget kapital, kr	312,12	272,28	223,03	173,86	139,23	103,24	70,10	52,14	42,15	35,57
Långsiktigt substansvärde (NAV), kr	387,38	341,70	277,60	218,10	180,09	134,35	86,33	60,50	50,37	41,84
Börskurs per bokslutsdag, kr	428,90	433,20	252,00	219,40	184,10	208,70	110,25	66,00	37,30	25,30
Börskurs förändring, %	-1	72	15	19	-12	89	67	77	47	-14
Utdelning, kr	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Börsvärde										
Börsvärde, Mkr	79 990	77 976	45 360	39 492	36 371	39 099	21 404	13 889	7 800	5 104

VARFÖR INVESTERA I BALDER?

1. BALDERAKTIEN HAR HAFT EN STABIL TILLVÄXT SEDAN BÖRSINTRODUKTIONEN

Balders viktigaste mål är att över tid öka förvaltningsresultatet per aktie. De senaste fem åren har förvaltningsresultatet ökat med i genomsnitt 19% per år och substansvärdet med i genomsnitt 24% per år. Under samma tidsperiod har aktien handlats till i genomsnitt 106% av substansvärdet och 16 ggr förvaltningsresultatet.

Positiv utveckling under året

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 312,12 kr (272,28) motsvarande en ökning om 15% (22) under året. Substansvärdet per aktie (NAV) har under samma period ökat med 13% (23) till 387,38 kr

(341,70). Skillnaden mellan eget kapital och substansvärdet är att i substansvärdet återläggs derivat, nettot av uppskjuten skatteskuld och uppskjuten skattefordran.

Förhållandet mellan börskursen och substansvärdet var per årsskiftet 111% (127). Förvaltningsresultatet före skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 244 Mkr (4 023), vilket motsvarar en ökning om 5% (22) jämfört med föregående år. Förvaltningsresultatet per aktie ökade under året med 5% (22).

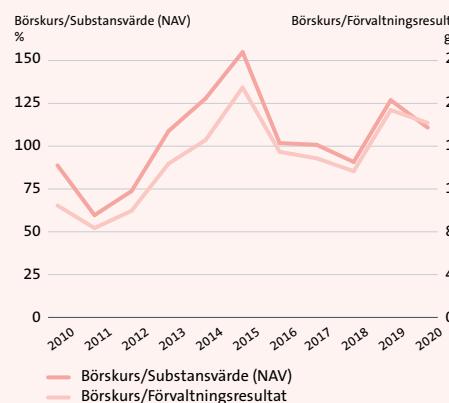
Under året har 135 miljoner aktier omsatts (78), vilket motsvarar i genomsnitt ca 537 tusen aktier per

handelsdag (319) eller 219 Mkr (106) baserat på snittkursen under året. Omsättningen motsvarar en årlig omsättningshastighet om 73% (43) och om Erik Selin Fastigheter AB:s aktier exkluderas uppgår årsomsättningen till ca 112% (68) av utestående aktier. Andelen utlandsägda aktier uppgår till 33% (25).

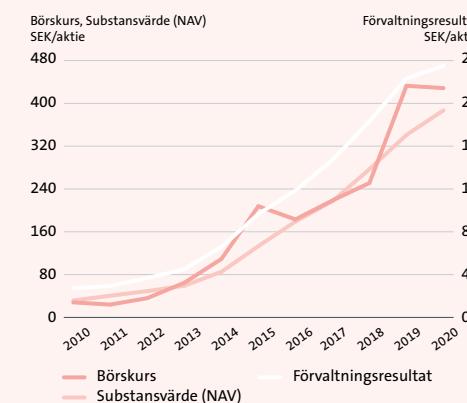
I slutet av året genomförde Balder en riktad kontant nyemission av 6 500 000 aktier av serie B. Tecknare i emissionen var ett stort antal svenska och internationella institutionella investerare.



**BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE OCH
BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT**



**UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH
FÖRVALTNINGSRESULTAT**



AKTIENS UTVECKLING ÖVER TID

Graferna visar börskursens utveckling i förhållande till substansvärdet och förvaltningsresultat. I den högra grafen åskådliggörs utvecklingen av börskurs per aktie, substansvärdet per aktie och förvaltningsresultat per aktie. I den vänstra grafen visas börskurs per aktie i förhållande till substansvärdet per aktie och förvaltningsresultat per aktie.

2. BALDER HAR LÅNGSIKTIGA OCH ENGAGERADE ÄGARE

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% av kapitalet och 48,8% av rösterna samt Arvid Svensson Invest AB och ett antal institutionella investerare.

Vid utgången av 2020 uppgick det totala antalet aktieägare till ca 22 000 (17 000) och 45% (47) av aktiekapital innehålls av styrelse och ledning.

UTDELNINGS POLICY

Balders målsättning är att skapa den långsiktigt bästa totalvärkanstningen för aktieägarna. Bedömningen är fortsatt att det bäst uppnås genom att återinvestera vinsterna i verksamheten för att skapa ytterligare tillväxt. Utdelningen kommer därför bli låg eller uteblifft under de närmaste åren.

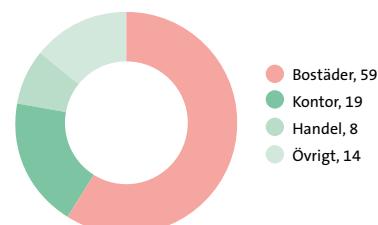
Balder kommer istället fortsätta att investera i befintliga fastigheter, nybyggnation samt förvärv av nya fastigheter. Styrelsen föreslår till årsstämmans att ingen utdelning på aktien ska lämnas för räkenskapsåret 2020.

ÄGARFÖRTECKNING 2020-12-31

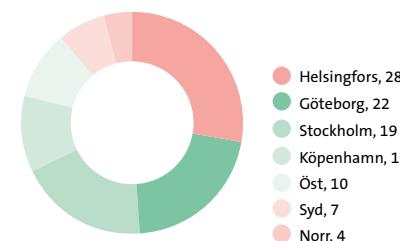
Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	8 309 328	57 210 900	65 520 228	35,1	48,8
Arvid Svensson Invest AB	2 915 892	13 542 540	16 458 432	8,8	14,8
Swedbank Robur fonder	-	8 123 128	8 123 128	4,4	2,8
SEB Investment Management	-	6 846 649	6 846 649	3,7	2,4
Handelsbanken Fonder AB	-	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

3. BALDER HAR EN VÄL DIVERSIFIERAD PORTFÖLJ

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
totalt fastighetsbestånd, %

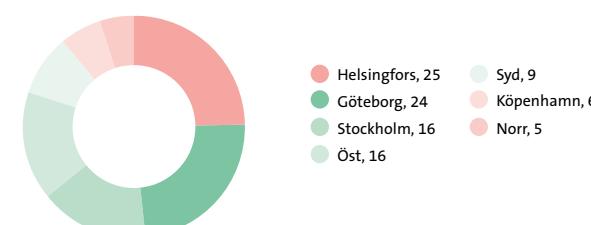


REDOVISAT VÄRDE PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %



4. MED FOKUS PÅ HUVUDSTÄDER OCH STÖRRE STÄDER MED TILLVÄXTPOTENTIAL

UTHYRNINGSBAR YTA PER REGION
totalt fastighetsbestånd, %



5. EN OMFATTANDE PROJEKT- PORTFÖLJ MED STOR POTENTIAL

225 765 kvm

UNDER BYGGNATION

233 287 kvm

MED BEDÖMD BYGGSTART
Q1 2021-Q1 2022

1 451 957 kvm

BTA MED BEDÖMD
BYGGSTART 2022 OCH FRAMÅT

6. EN STARK BALANSRÄKNING OCH LÅG FINANSIELL RISK

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Hyresintäkter, Mkr	8 134	7 609	6 714	5 915	5 373	2 711	2 525	1 884	1 701	1 466
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 244	4 023	3 304	2 804	2 265	1 780	1 275	854	691	516
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	3 453	9 577	8 007	5 336	4 932	3 388	3 050	854	812	990
Värdeförändringar derivat, Mkr	-141	-180	-34	144	-114	227	-624	433	-71	-520
Årets resultat, Mkr ¹⁾	6 641	8 958	9 308	7 118	5 474	4 916	3 128	1 738	1 162	812
Förvaltningsfastigheter, Mkr	149 179	141 392	116 542	98 360	86 177	68 456	37 382	27 532	22 278	17 556
Exploateringsfastigheter, Mkr	2 803	2 344	1 598	-	-	-	-	-	-	-

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Hyresvärde helår, kr/kvm	1 893	1 921	1 802	1 724	1 583	1 508	1 325	1 216	1 247	1 163
Hyresintäkter helår, kr/kvm	1 809	1 850	1 737	1 651	1 507	1 455	1 254	1 148	1 166	1 088
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95	96	95	94	94	94
Vakansgrad, %	4	4	4	4	5	4	5	6	6	6
Överskottsgrad, %	76	74	73	71	68	72	70	68	68	68
Redovisat värde, kr/kvm	32 114	31 613	28 013	24 952	21 473	18 622	17 172	13 985	14 439	12 467
Antal förvaltningsfastigheter	1 362	1 298	1 185	1 148	1 220	1 177	486	498	432	433
Uthyrningsbar yta, tkvm	4 502	4 304	4 025	3 739	3 806	3 430	2 177	1 969	1 543	1 408

Finansiella nyckeltal

Avkastning eget kapital per aktie, %	12,4	20,1	26,1	24,7	24,6	32,3	29,7	21,5	17,0	14,3
Räntetäckningsgrad, ggr	5,3	5,2	4,6	4,3	3,7	5,1	3,4	2,9	2,4	2,1
Soliditet, %	38,6	38,3	38,4	35,5	36,1	34,1	35,5	37,3	34,8	35,2
Skuldsättningsgrad, ggr ²⁾	1,3	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,7	1,6
Belåningsgrad, % ²⁾	46,1	48,4	50,1	51,8	51,8	54,6	54,6	53,3	57,3	56,0
Nettoskuld/EBITDA, ggr ²⁾	13,2	13,0	12,9	12,9	13,2	18,1	12,1	12,2	11,8	11,1

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

BALDER 2020 VERKSAMHET



HUR BALDER SKAPAR VÄRDE

I nära samarbete med kunder och andra aktörer i samhället bidrar Balder till en långsiktig utveckling av områden och stadsdelar. På så sätt skapas värde för alla som dagligen vistas i bolagets bostäder, kontor, lokaler och hotell, liksom för övriga intressenter.

DRIVKRAFTER

Förutom globala trender såsom urbanisering, digitalisering och hållbarhet påverkas Balders verksamhet också av flera mer branschspecifika trender, som till viss del skiljer sig åt beroende på exempelvis fastighetskategori och geografi.

» Läs mer på sid 12

INTRESSENTER

Balders intressenter utgörs av exempelvis hyresgäster, samarbetspartners, medarbetare och samhället i stort, och för varje grupp är det till viss del olika frågor som är viktiga. Genom att kontinuerligt analysera de frågor som är mest väsentliga utvecklas verksamheten.

» Läs mer på sid 96

STRATEGI & MÅL

Balder ska vara en långsiktig ägare med nöjda kunder och medarbetare och stabila kassaflöden. Genom en hög aktivitetsnivå och effektiv förvaltning skapar bolaget goda förvaltningsresultat.

FINANSIERING

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktig hållbar finansiering.

» Läs mer på sid 20–22

FINANSIELLA MÅL

BELÅNINGSGRAD

<50 %

SOLIDITET

>40 %

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

>2,0 ggr

VERKSAMHET

FASTIGHETSUTVECKLING

Balder fortsätter att bygga upp en betydande portfölj av byggrätter och producerar långsiktigt såväl bostäder som kommersiella fastigheter.



FÖRVALTNING

Balders egna medarbetare ansvarar för förvaltning, ekonomi, uthyrning och drift, vilket skapar närlhet till kunden och god kännedom om såväl områden som fastigheter.



TRANSAKTIONER

Balder genomför kontinuerligt nya förvärv i huvudstäderna och större städer som utvecklas positivt för att stärka fastighetsportföljen ytterligare.



HÅLLBARHETSFOKUS I ALL VERKSAMHET

Hållbarhetsarbetet bedrivs i hela organisationen, och är uppdelat i fem övergripande fokusområden.

» Läs mer på sid 24–28 samt 96–104



SKAPAT VÄRDE

KUNDER

1850

bostäder
färdigställdes
under året.

MEDARBETARE

40

nya medarbetare
började under
året arbeta på
Balder.

ÄGARE

13 %

ökade
substansvärdet
under året.

SAMHÄLLE

181 472

kvm bostäder
under
byggnation.

FASTIGHETER

1362

fastigheter
finns i Balders
bestånd.

FINANSIERING

1,5 %

genomsnittlig
ränta.

EN OMVÄRLD I FÖRÄNDRING

Liksom alla företag påverkas Balder av utvecklingen i omvärlden. Bolaget arbetar kontinuerligt för att hantera trender och ta tillvara de möjligheter som uppkommer.

GLOBALATRENDER



SAMHÄLLSUTVECKLING OCH URBANISERING

Växande städer bidrar till högre efterfrågan på bostäder och lokaler. Under de senaste åren har inflytningen till större städer stadigt ökat. Denna trend kommer troligtvis att fortsätta, samtidigt som även mellanstora städer växer med ökad inflytning.



DIGITALISERING

Digitalisering och AI ger möjligheter till uppkopplade fastigheter och ökad transparens och också nya typer av tjänster. Det kan också innebära risk för ökad sårbarhet och bristande säkerhet, och ställer större krav på säkerhet gällande informationsinfrastruktur och IT.



KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Byggnader står för en betydande del av utsläppen i samhället, både från befintlig bebyggelse och från byggprocessen vid nyproduktion. På flera håll lyfts också finansiella risker kopplade till klimatförändringar, exempelvis negativa effekter av översvämningar, bränder eller extrem värme och kyla.

BRANSCHSPECIFIKATRENDER

STARK BOSTADSMARKNAD



De senaste årens låga räntenivåer har bidragit till en stark bostadsmarknad. Som en följd av pandemin och osäkerhet i utvecklingen av den globala ekonomin kan efterfrågan komma att minska, men än syns inga tecken på det. Istället kan efterfrågan på större bostäder, längre bort från centrala stadskärnor komma att öka som en följd av att fler människor fortsätter att arbeta hemifrån.

Balder äger fastigheter i storstadsregionerna och i andra större städer med fortsatt tillväxt. Balders fastighetsbestånd består till 60% av bostäder och koncernen har en stark projektportfölj för produktion av nya bostäder i attraktiva lägen såväl i storstäder som i flera regionstäder. Koncernen har därmed stor potential att möta ökad efterfrågan på såväl bostäder som lokaler.

NYA MÖJLIGHETER MED NY TEKNIK



Utvecklingen av digitala lösningar för smarta hus är på stark frammarsch och kommer att medföra nya möjligheter för fastighetsägare. Genom att investera i digitala lösningar och ny teknik kan bolag uppnå förbättrade möjligheter exempelvis till uppföljning av fastigheter.

Balder arbetar kontinuerligt med att öka graden av digitalisering av fastigheter, bland annat för att öka säkerheten och få möjlighet till bättre kontroll och optimering. Det finns också stora möjligheter att öka servicen till kunderna genom att kunna erbjuda nya typer av tjänster.

NYA SÄTT ATT ARBETA



Under senare år har konceptet coworking vuxit fram, där bolag delar på kontor och gemensamma ytor och funktioner. Detta i kombination med ett ökat distansarbete som en följd av den pågående pandemin kan komma att minska efterfrågan på stora kontorsytor framöver.

Balder har stabila och långsiktiga samarbeten med kontorshyresgäster, och har också en diversifierad kontraktsstruktur där ingen kund står för mer än 4,0% av bolagets totala hyresintäkter.

FÖRÄNDRADE HANDELSMÖNSTER



E-handeln har stadigt ökat under senare år och har under året fått ytterligare ett rejält uppsving som en följd av pandemin. Det innebär ökad efterfrågan på logistikfastigheter, samtidigt som efterfrågan på centrala butikslägen minskar.

Balder har både centralt belägna fastigheter och större logistik- och handelsfastigheter i yttermråden. Som alla fastighetsägare har bolaget märkt av en viss avmattning i efterfrågan på centrala butikslokaler, och arbetar kontinuerligt med att hitta lösningar och nya användningsområden.

ÖKADE KRAV PÅ GRÖNA FASTIGHETER



Kraven på hållbara och miljöcertifierade fastigheter fortsätter att öka. Under senare år har allt högre krav ställts från finansmarknaden, där gröna fastigheter premieras när det gäller lån och annan finansiering. Ökade krav märks också från kunder, såväl gällande hållbara bostäder som kontor.

Balder arbetar strukturerat för att minska bolagets klimatpåverkan exempelvis genom att kontinuerligt optimera driften av fastigheterna, öka andelen förnybar energi, minska avfall och öka återvinning och återanvändning. Det minskar också kostnaderna samtidigt som större kunskap om fysisk och finansiell exponering för klimatrisker uppnås. All el som köps till de svenska och finska fastigheterna är grön el och alla fastigheter som byggs i egen regi ska certifieras minst enligt Miljöbyggnad Silver eller motsvarande. Bolaget följer utvecklingen av regler och riktlinjer för att anpassa verksamheten exempelvis efter den kommande EU-taxonomin.

POSITIV UTVECKLING PÅ FASTIGHETSMARKNADEN

Intresset för den nordiska fastighetsmarknaden var mycket stort under 2020. Fortsatt lågt ränteläge, hög likviditet på den globala kapitalmarknaden, högre hyresnivåer på kontors- och logistikfastigheter som en följd av lönsam företagsamhet och efterfrågan på hög standard, låga vakanser samt en mycket stark bostadsmarknad, där bostadsbrist råder i stort sett i alla större städer, gör att utsikterna för fastighetsmarknaden i Norden även under 2021 troligtvis kommer att vara positiva.

En annan viktig anledning till en stark fastighetsmarknad är den volatilitet som råder på aktiebörserna samt en mycket låg kapitalintäkt på räntebärande papper. Det bidrar till att investeringar i direktägda fastigheter ses som ett bättre och mer säkert alternativ som kapitalplacering.

Under året har marknaden påverkats av den pågående pandemin. Störst effekter har noterats för hotellfastigheter och handelsfastigheter, där den senare kategorin påverkats av den ökning som e-handeln uppvisar på både dagligvaru- och sällanköpshandeln.

Bostadsmarknaden

En hög befolkningstillväxt och näst intill obefintliga vakanser på starka delmarknader har gjort att efterfrågan på att investera i såväl nyproducerade bostadshus som befintliga förvaltningsbestånd ökat kraftigt under senare år. Sammantaget bedöms marknadsförutsättningarna för bostadshus att fortsatt goda, under förutsättning att fastigheterna är belägna inom en tillväxtregion.

Skärpta amorteringskrav och hårdare kreditgivningsregler har haft stor påverkan på marknaden för bostadsrätter, även om efterfrågan fortsatt är god på många marknader. Detta tillsammans med den allmänna bostadsbristen och urbaniseringen har ökat efterfrågan på nyrenoverade och

nyproducerade hyresrätter med förhållandevis höga hyresnivåer.

Kontorsmarknaden

Efterfrågan på kontorshyresmarknaden bedömdes i slutet av året som god, med hög aktivitet, stark hyrestillväxt och låga vakanser framförallt i störstäder. Kännetecknande för de objekt som attraherar såväl hyresgäster som investerare är flexibla, yteffektiva och miljöcertifierade byggnader med hög teknisk standard och närhet till allmänna kommunikationer.

De senaste årens starka hyresutveckling i attraktiva citylägen har även påverkat hyrorna utanför CBD¹⁾. I takt med att hyresnivåerna i mer centrala lägen stiger, ökar hyresgästernas intresse för etablering utanför city. Detta i sin tur leder till ökat intresse bland investerare som ser en hyrespotential hos fastigheter i ytterstadslägen.

Framtidsutsikter

De senaste årens goda hyresutveckling på kontorsmarknaden i centrala lägen kommer troligen att plana ut som ett resultat av en avmattande konjunktur och följer av den pågående pandemin. Ett möjligt scenario är en omställning till andra sätt att utnyttja lokalerna, exempelvis genom att skapa fler öppna, kreativa ytor i kombination med cellkontor för enskilt arbete.

Vad gäller efterfrågan på bostäder är de konjunkturella riskerna begränsade. Här är det snarare justeringar i kreditgivningen som kan fortsätta förändra marknaden för såväl ägt som hyrt boende.

Räntorna förväntas ligga kvar på historiskt låga nivåer även under kommande år. Tillgången på kapital var i slutet av året fortsatt god vilket underbygger en hög efterfrågan på fastighetsinvesteringar, trots den pågående pandemin.



NYCKELTAL 2020

	Sverige	Danmark	Finland	Norge
Transaktionsvolym, Mdkr	188	91	63	99
Yield kontorsfastigheter CBD ¹⁾ huvudstäder, %	3,25	3,75	3,50	3,40
Hyresnivåer kontor, CBD ¹⁾ huvudstäder (SEK/kvm/år)	8 200	3 200	4 550	5 500
Utländska köpare, %	27	62	52	13

1) CBD=Central Business District.

Källa: Pangea Property Partners

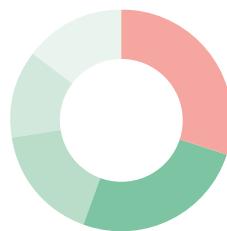
FORTSATT UTVECKLING AV VERKSAMHETEN

Genom transaktioner, fastighetsutveckling och en kundnära förvaltning utvecklas Balders fastighetsbestånd. Bolaget har en diversifierad portfölj av bostadsfastigheter, kommersiella fastigheter och projekt i huvudstäder och andra större städer i framförallt Sverige, Danmark, Finland och Norge.

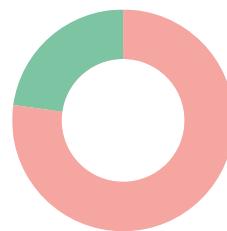
Att kunderna är nöjda är ett av Balders viktigaste mål och detta arbete ges stort fokus i organisationen. Målsättningen är att de kommersiella kunderna ska utvecklas i Balders lokaler och att deras olika behov gällande både lokalstorlek och geografisk lokalisering ska mötas över tid. För bostads-kunderna är målsättningen att de ska trivas i sina hem och i sitt bostadsområde och bo länge hos Balder.

Vartannat år genomförs en NKI-undersökning (Nöjd Kund Index), vars resultat ligger till grund för kommande aktiviteter och prioriteringar. NKI-undersökningar görs också bland nyinflyttade i färdigställda projekt. Utöver detta har Balder kontinuerliga dialoger med kunderna, exempelvis i form av regelbundna möten med hyresgäster.

FÖRVÄRV
per fastighetskategori, Mkr



FÖRSÄLJNING
per fastighetskategori, Mkr



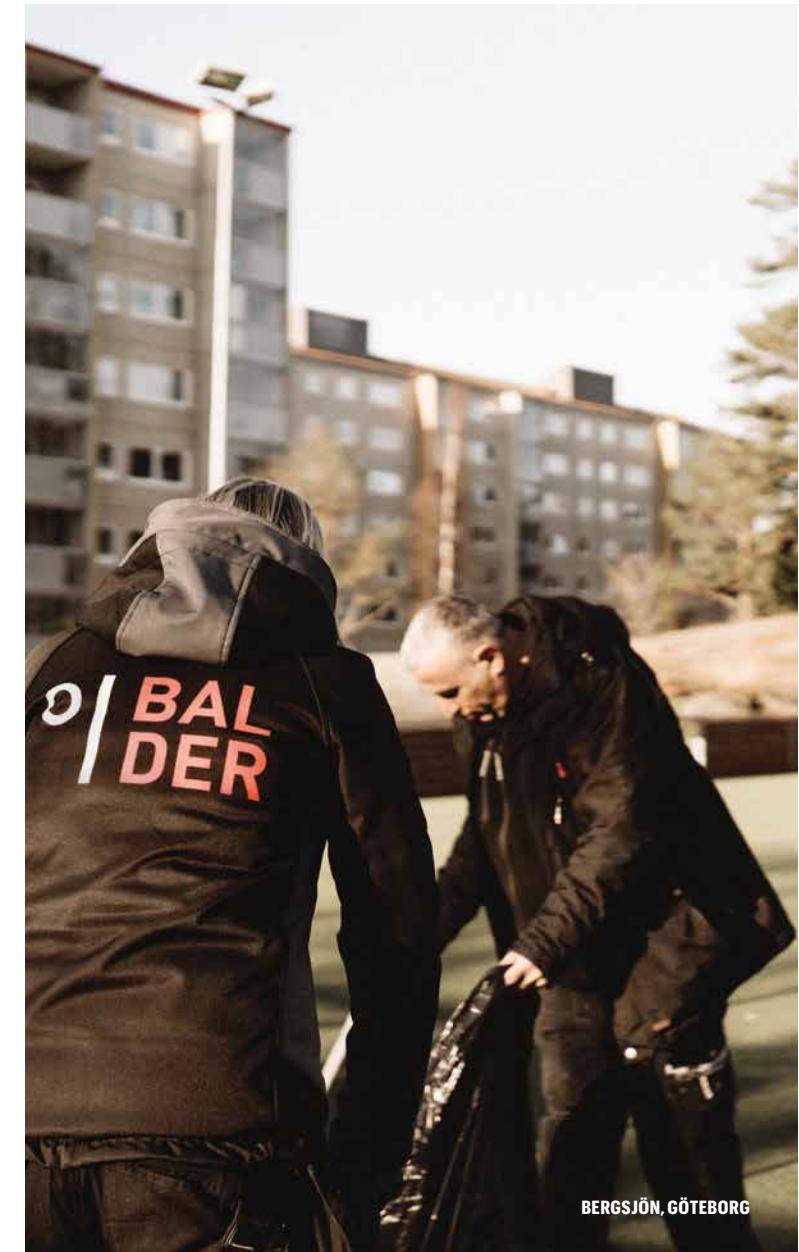
Handel, 1 054
Projekt, 454
Kontor, 889
Övrigt, 506
Bostad, 588

Exploateringsfastigheter, 1 253
Förvaltningsfastigheter, 366

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2020-12-31

Förfallo-tidpunkt	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.



FÖRVALTNING

Balder erbjuder ett stort utbud av lokaler och bostäder i olika lägen och till olika hyresnivåer. I alla områden där Balder äger fastigheter finns bolagets egna medarbetare som ansvarar för förvaltning, uthyrning och drift. Det ger snabba beslutsvägar, närbild till kunden, god kännedom om områden och fastigheter och möjlighet att jobba långsiktigt med fastighetsförvaltning.

Balders fastighetsbestånd består till ca 60% av bostäder och bolaget erbjuder lägenheter i såväl centrala lägen som i utkanterna av städer, både i form av nyproducerade hyresbostäder och hyresbostäder i äldre fastigheter. I slutet av året hade koncernen totalt ca 41 000 bostadsavtal.

I Balders fastighetsbestånd finns också en stor variation av kommersiella ytor. Totalt har Balder ca 2 400 kommersiella kunder och den totala ytan uppgår till ca 1 800 tkvm. Inom det kommersiella beståndet ligger uthyrningsgraden på ca 94%.

TRANSAKTIONER

Balder strävar efter att äga centralt belägna fastigheter i huvudstäder och städer som utvecklas positivt. Investeringar görs framförallt i områden där bolaget redan verkar, med tyngdpunkt på Stockholm, Göteborg, Helsingfors och Köpenhamn. Tillväxttakten och inflyttningen har varit fortsatt hög på dessa marknader, vilket ökar efterfrågan på såväl bostäder som lokaler.

Under året har Balder också utökat närvaron i Norge, bland annat genom förvärv av 50% av norska

Anthon B Nilsen Eiendom AS. Transaktionen omfattade Anthon B Nilsen-koncernens totala fastighetsportfölj med fastigheter i Oslo och på Lahaugmoen, samt en utvecklingsportfölj om 170 000 kvm i östra Norge. I slutet av året ägde Balder också ca 18% av aktierna i Entra ASA, ett bolag som äger, förvaltar och utvecklar kontorsfastigheter i Norge, med fokus på centralt belägna fastigheter i Oslo, Bergen, Stavanger och Trondheim.

TOTAL
UTHYRNINGSGRAD

96 %

BALDERS TIO STÖRSTA KUNDER

- 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

TOTALT FÖRVÄRVAT

3491 Mkr

FASTIGHETSUTVECKLING

Som stor och långsiktig fastighetsägare utvecklar Balder såväl mindre projekt med enskilda fastigheter som större områden och stadsdelar. Inom ramen för fastighetsutveckling genomförs såväl nyproduktion av bostäder och lokaler som ett stort antal projekt avseende ombyggnad av befintliga fastigheter.

För Balder är det viktigt att kontrollera hela värdekedjan från förvärv av mark till långsiktig förvaltning av färdigställda projekt. Utvecklingen sker genom ett långsiktigt arbete i nära samarbete med kommuner och andra intressenter. Utvecklingsprocessen sträcker sig över olika faser och tar ofta flera år. Balder har under året fortsatt att stärka organisationen, både inom produktion och marknad och försäljning.

Bolaget har byggt upp en betydande portfölj av byggrätter för produktion av såväl hyres- och bostadsrätter som kommersiella fastigheter. I flera områden byggs nya bostäder där Balder redan äger fastigheter, vilket bidrar till förståning av områden och ökat utbud av blandade boendeförmer och därmed till en hållbar och ansvarsfull stadsutveckling.

Under 2020 har Balder färdigställt ca 1 850 bostäder varav 1 420 för egen förvaltning och 430 för avyttring. Vid årsskiftet var ca 2 900 bostäder under byggnation i Sverige, Danmark, Finland och Norge samt totalt ca 44 000 kvm kommersiella lokaler.

FÄRDIGSTÄLLDA
BOSTÄDER 2020

1850



PROJEKT UNDER BYGGNATION

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige kommersiellt	44 293	–	1 841
Sverige bostäder	14 149	265	470
Finland	33 329	958	1 439
Danmark	85 691	1 053	3 108
Totalt	177 462	2 276	6 859

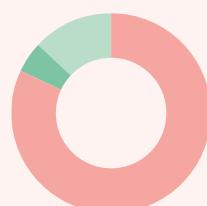


Total bedömd investering, %

- Sverige, 34
- Finland, 21
- Danmark, 45

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTRING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige	39 233	556	1 892
Finland	2 277	55	105
Norge	6 793	46	292
Totalt	48 303	657	2 288



Total bedömd investering, %

- Sverige, 83
- Finland, 5
- Norge, 13

KOMMANDE PROJEKT Q1 2021 – Q1 2022

PROJEKTFASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige kommersiellt	14 899	–	306
Sverige bostäder	26 858	454	1 015
Finland	71 054	1 926	3 242
Danmark	30 978	456	1 170
Totalt	143 789	2 836	5 734



Total bedömd investering, %

- Sverige, 23
- Finland, 57
- Danmark, 20

EXPLOATERINGSFASTIGHETER FÖR AVYTRING

	Uthyrbar yta, kvm	Antal lägenheter	Total bedömd investering, Mkr
Sverige	64 722	938	3 819
Norge	24 776	276	1 207
Totalt	89 498	1 214	5 026



Total bedömd investering, %

- Sverige, 76
- Norge, 24

Kommande projekt med bedömd byggstart 2022 och framåt

145 1957 kvm

Total bruttoarea

► Läs mer om fastighetsprojekt på sid 121–123



LAVETEN MODERN BYGGNAD I SAMSPEL MELLAN NATUREN OCH STADSMILJÖN

I Örestad Syd, som är Köpenhamns nya gröna distrikt med en blandning av bostäder, företag, utbildning och kultur ligger Balders fastighet Laveten, som färdigställdes i slutet av 2019. Laveten är en så kallad lågenergibyggnad och uppfyller kraven enligt energimärkningen A2020. Byggnaden är också certifierad enligt DGNB nivå Silver, vilket bland annat innebär att stor vikt lagts vid inomhusklimatet, materialval, hög standard på utomhusområden, goda förutsättningar för cyklister, trygghet och säkerhet samt högklassig arkitektur.



FIXFABRIKEN STADSUTVECKLING PÅ HISTORISK MARK

Balder är med och förädlar den gamla Fixfabriken i Majorna i Göteborg och bygger där ca 250 bostadsrätter. Fixfabriken är ett förtätningsprojekt som ingår i Göteborgs stads jubileums-satsning BoStad2021, vilket syftar till att utveckla detaljplanprocessen samt färdigställa 7 000 nya bostäder fram till och med år 2021. Fixfabrikens arkitektur har uppmärksammats vid flera tillfällen och prisats bland annat av Göteborgs Stads stadsarkitekt. Kvarteret byggstartades under 2019 och första inflytning är planerad under 2021.



ATLANTIKATU INNOVATIONER SOM MINSKAR RENOVERINGSBEHOV

Atlantinkatu 12 består av två byggnader i ett modernt stadsblock i Jätäksaari i Helsingfors och ägs av SATO. I lägenheterna är badrummen möblerade med en helt ny typ av möbler, med betydligt längre livslängd än badrumsinredning av standardmodell. Kollektionen, som går under namnet Kide, är framtagen av SATO:s

expert på produktutveckling i samarbete med det finska företaget Kankarin Kaluste Oy. Tack vare Kide-sortimentet minskar avfallet som genereras på grund av möbelbyten med totalt 12 500 kg årligen och de boende slipper också störningar i form av badrumsrenoveringar och underhållsbesök.

NÖJDA KUNDER I FÄRDIGA PROJEKT

Nöjda kunder är ett av Balders viktigaste mål och en förutsättning för bolagets ekonomiska hållbarhet och utveckling. Under året har inflyttning skett i ett antal färdigställda bostadsrättsprojekt. Som en del i Balders kundnöjdhetssarbete får bostadsrättsköpare svara på en undersökning som dels resulterar i ett Nöjd Kund Index (NKI), dels ger en förståelse för vilka åtgärder som bör prioriteras för en ökad kundnöjdhet. Målet är att utveckla bostäder och områden med hög trivsel och trygghet.



**BRF BOVIERAN
SALEM**

97 %

uppskattar materialvalen
i kök och badrum



BRF TRILITEN

96 %

är nöjda med kontakten
med mäklaren



**BRF BERGSJÖ HAGE
& BERGSJÖ GÅRD**

100 %

uppskattar bostadens
planlösning



BRF STRANDSNÄCKAN

98 %

trivs bra i sin nya bostad

BALDER 2020 FINANS



AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

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

I tabellen nedan presenteras Balders intjäningsförmåga på tolvmånadersbasis. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration. Kostnaderna för de räntebärande skuldrarna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

Den aktuella intjäningsförmågan ska inte jämföras med en prognos för de kommande tolv månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

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

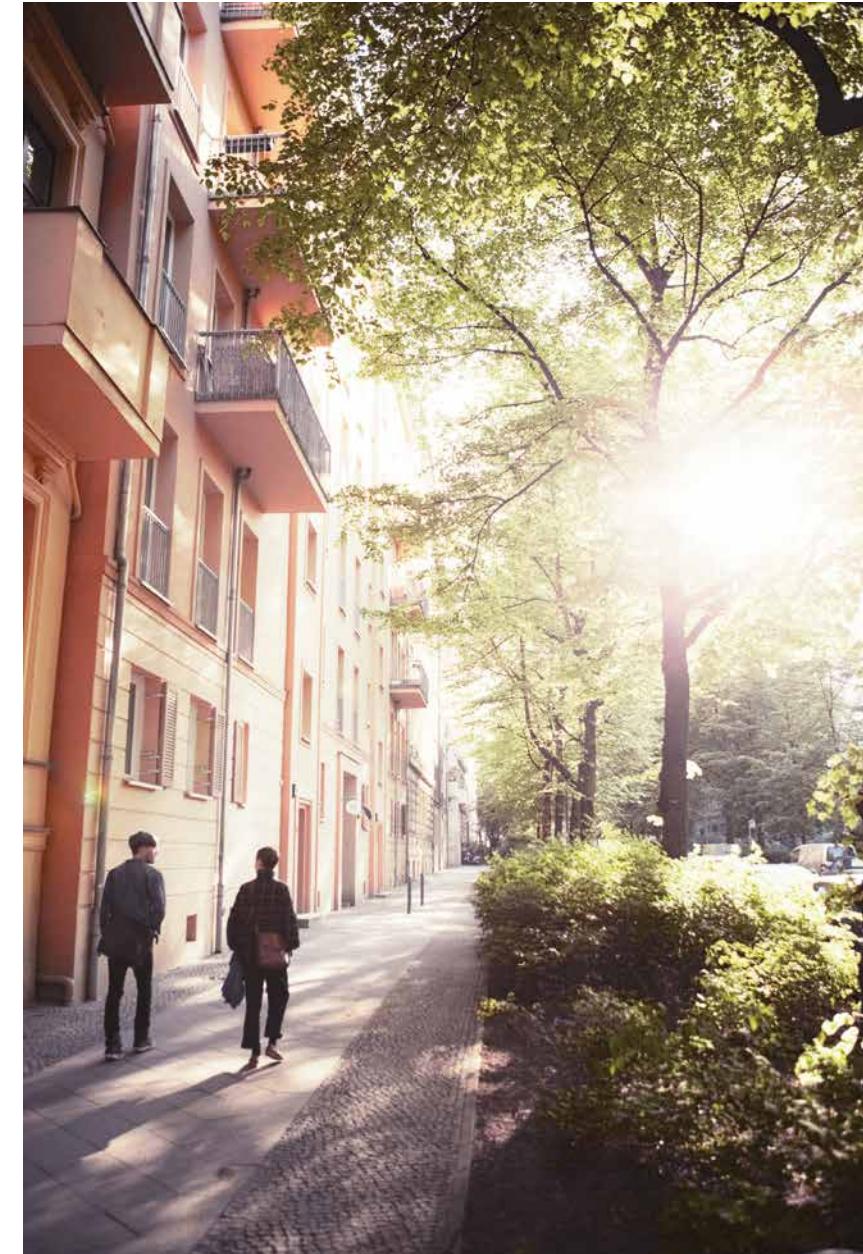
AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2020 31 dec	2019 31 dec	2018 31 dec	2017 31 dec	2016 31 dec	2015 31 dec
Hyresintäkter	8 545	8 000	7 000	6 240	5 800	5 045
Fastighetskostnader	-2 225	-2 080	-1 885	-1 720	-1 695	-1 635
Driftsöverskott	6 320	5 920	5 115	4 520	4 105	3 410
Överskottsgrad	74%	74%	73%	72%	71%	68%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-675	-670	-595	-550	-490	-425
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 110	785	735	640	505	340
Rörelseresultat	6 755	6 035	5 255	4 610	4 120	3 325
Finansnetto, inkl tomträtsavgäld	-1 450	-1 330	-1 125	-1 060	-1 040	-880
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-630	-675	-565	-525	-445	-410
Förvaltningsresultat¹⁾	4 675	4 030	3 565	3 025	2 635	2 035
Skatt ²⁾	-970	-875	-750	-650	-570	-439
Resultat efter skatt	3 705	3 155	2 815	2 375	2 065	1 596
Förvaltningsresultat per aktie, kr	25,06	22,39	19,81	16,81	13,52	10,64

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



FINANSSERING

Med en diversifierad finansieringsstruktur säkrar Balder en långsiktigt hållbar finansiering.

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland, och Storbritannien, vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. För att minska riskerna och säkra en långsiktigt hållbar finansiering har bolaget därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera olika valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare och samarbetar med ett antal nordiska banker.

Vid en kreditgivares bedömning av kreditrisken beaktas bland annat fastigheternas läge och diversifieringen av fastighetsportföljen avseende geografi och tillgångsslag. Balders tillgångar utgörs till största delen av bostäder, vilka kännetecknas av långsiktigt stabila kassaflöden eftersom risken är utspridd på ett stort antal kunder. Den långsiktiga tryggheten i kassaflödet från bostadsfastigheter innebär att dessa kan belånas högre än kommersiella fastigheter.

Balders fastighetsbestånd består idag av ca 60% bostadsfastigheter och en stor del av dessa är belägna i Köpenhamn, Helsingfors, Stockholm, Göteborg och några övriga tillsväxtorter i Sverige och Finland. Majoriteten av Balders kommersiella fastigheter är belägna i de centrala delarna av Stockholm, Göteborg och Malmö.

Flera finansieringskällor

Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden under Balders EMTN-program, följt av banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatprogram i euro och svenska kronor.

Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en löptid om 60 år. Hybridkapitalet är efterställt övriga finansiella skulder och betraktas därför som hälften eget kapital av kreditvärderingsinstitutet i nyckeltalsberäkningen.

Under året har Balder dessutom breddat funding-basen genom att ta upp lån om totalt 2 000 Mkr med en löptid om 10 år från Brunswick Real Estate Capital, genom deras tredje fastighetskreditfond Brunswick Real Estate Capital III (BRECIII).

Balder har ett grönt ramverk som ger möjlighet att emittera gröna obligationer, med syfte att finansiera framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektivisering-åtgärder och förnybar energi.

Balders gröna ramverk har utvecklats i linje med branschstandarden Green Bond Principles 2018. Ramverket har genomgått en oberoende utvärdering av Cicero Shades of Green, och har tilldelats omdömet Medium Green.

Utöver gröna obligationer har Balder även gröna lån med svenska banker både inom Balderkoncernen och i intressebolag, liksom ett grönt låneavtal med Europeiska investeringsbanken (EIB) om 100 MEUR

FINANSIELLA MÅL

	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0 38,6
Belåningsgrad, %	högst	50,0 46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0 5,3

BELÅNINGSGRAD

46 %

TILLGÄNLIG LIKVIDITET

20500
Mkr

FINANSIELLANYCKELTAL

	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 ratinginstitutet), 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 finansiärer i form av finansiella nyckeltal, s.k covenanter.
2) Övrig skuld 3 009 Mkr avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

för utveckling av två bostadsprojekt i Köpenhamn med nearly zero-energy building (NZEB)-standarder.

Balders MTN-program har en ram om 15 000 Mkr och under året genomfördes tre emissioner om totalt 1 150 Mkr inom programmet. EMTN-programmet har en ram om 2 000 MEUR och inom detta genomfördes en emission om 300 MEUR i början av året. Vid årsskiftet var totalt 11 550 Mkr utestående inom MTN-programmet och 800 MEUR utestående inom EMTN-programmet.

Andelen obligationer i låneportföljen har under året ökat från 53% till 57% och i takt med de senaste årens emissioner av EUR-obligationer och hybridkapital har andelen säkerställd skuld minskat. Vid årsskiftet uppgick andel säkerställd skuld av totala tillgångar till 15,6%.

De senaste åren har även belämningsgraden sjunkit och uppgår vid årsskiftet till 46,1%. Samtidigt har kreditbindningen successivt förlängts och uppgår vid årsskiftet till 5,9 år.

De finansiella åtaganden, covenants, som Balder har gentemot sina finansiärer är belämningsgrad om

65%, räntetäckningsgrad om 1,8 gånger och säkerställda skulder i förhållande till totala tillgångar om 45%. Samtliga åtaganden var med god marginal uppfyllda vid årsskiftet.

Investment grade rating

Balder har en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook. Ratingen återspeglar bland annat att Balder har en stor fastighetsportfölj som är väldiversifierad både vad gäller fastighetstyper och geografi samt att Balder har stabila hyresintäkter, hög och stabil uthyrningsgrad och en väldiversifierad låneffärfallostruktur med modest andel säkerställd skuld.

Genom en investment grade rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja både den europeiska och den inhemska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindung, bredda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Balders dotterbolag SATO har också en investment grade rating från S&P om BBB med stable outlook.

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

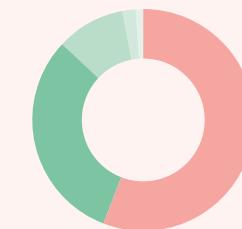
FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTOR 2020-12-31

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

BELÄNNINGSGRAD, %



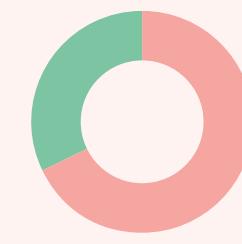
FINANSIERINGSKÄLLOR, %



RÄNTEBINDNING, ÅR



FÖRDDELNING SÄKERSTÄLLD OCH ICKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



BALDER 2020 HÅLLBARHET



PROJEKT HALLONBERGEN, SUNDBYBERG

BALDERS ARBETE MED GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL

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 för bolagets verksamhet och där bolaget har störst möjlighet att påverka.

För att ytterligare koppla dessa till bolagets verksamhet har även de underliggande delmålen analyserats. Balder har tolkat mål och

delmål för att identifiera de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.

HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN

Hållbara städer har en mycket stark koppling till Balders verksamhet, och koncernen tar en aktiv roll i utvecklingen av hela områden och stadsdelar. Genom att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer bidrar Balder till att utveckla bostadsområden och öka tryggheten. En blandning av arbetsplatser och bostäder ger också fler arbetsmöjligheter i lokalmiljön och skapar nya mötesplatser. Lösningar för ökad mobilitet, som närhet till kollektivtrafik, cykelvägar och elbilspooler prioriteras i utvecklingen av fastigheter och områden, liksom grönområden och områden för sport och rekreation. Balder arbetar också för att främja en effektiv avfallshantering och för att hålla rent och snyggt i områdena.



- 11.1 Säkra bostäder till överkomlig kostnad
- 11.3 Inkluderande och hållbar urbanisering
- 11.6 Minnska städernas miljöpåverkan



Hållbar energi för alla

Miljömässig hållbarhet är en viktig del av Balders långsiktiga värdeskapande. Förutom ett starkt fokus på effektiv energianvändning anpassar bolaget sig till ökad användning av förnybar energi. All el som köps in till fastigheterna i Sverige och Finland är grön el och Balder äger även flera vindkraftverk i Sverige. Vid flera fastigheter installeras också solceller och laddstationer, och bolaget arbetar kontinuerligt med driftoptimering och effektivisering, bland annat genom tilläggisolering, fönsterbyten och liknande.



- 7.2 Öka andelen förnybar energi i världen.
- 7.3 Fördubbla ökningen av energieffektivitet.

Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Balder strävar efter ökad mångfald och jämlikhet och en god arbetsmiljö. Ett antal ungdomar som bor i bolagets områden anställs som sommarjobbbara varje år. Balder erbjuder också möjlighet till arbetslivserfarenhet och praktik till studenter på fastighetsrelaterade utbildningar och inom ramen för olika lokala initiativ. Balder strävar efter hållbara inköp, att följa upp leverantörer och att handla lokalt där så är möjligt.



- 8.4 Förbättra resurseffektiviteten i konsumtion och produktion.
- 8.6 Främja ungars anställning, utbildning och praktik.
- 8.8 Skydda arbetsstagarnas rättigheter och främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla.

Hållbar industri, innovationer och infrastruktur

Balder stödjer hållbar industrialisering och innovation och arbetar kontinuerligt med effektivare resursanvändning. Bolaget strävar också efter att öka andelen återvunnen och återbrukat material både vid renovering och nybyggnation och att öka användandet av ny teknik bland annat genom ökad digitalisering av fastigheter.



- 9.2 Främja inkluderande och hållbar industrialisering.
- 9.4 Uppgradera all industri och infrastruktur för ökad hållbarhet.

Hållbar konsumtion och produktion

För att främja hållbar konsumtion och produktion, strävar Balder efter en varsam konsumtion av material, med fokus på ökad återvinning. Hyresgäster uppmuntras också på olika sätt att öka återvinningen. Bolaget kommer även fortsättningsvis att öka nivån på återanvändning och återvinning exempelvis i renoveringsprojekt för att bidra till en ökad cirkularitet och arbeta för att öka graden av kållsortering och återbruk.



- 12.4 Ansvarsfull hantering av kemikalier och avfall.
- 12.5 Minska mängden avfall markant.

Bekämpa klimatförändringarna

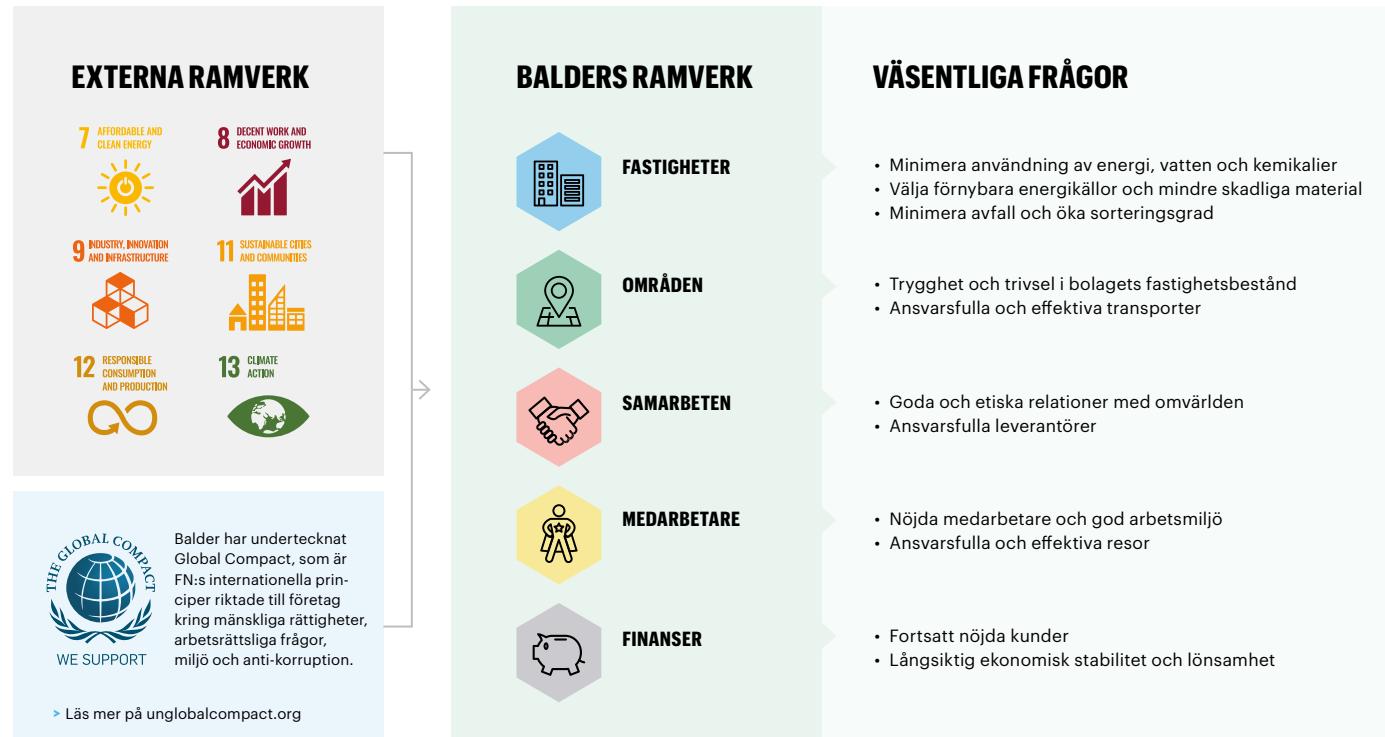
Byggnader står för en stor andel av den totala klimatpåverkan i samhället och att minska denna är därför en viktig fråga för Balder. Detta inkluderar såväl förvaltning av fastigheter som byggfasen. I Balders verksamhet står också transporter för en stor påverkan på miljö och klimat och olika åtgärder vidtas för att minska denna. Bolagets resepolicy stödjer till exempel mer miljövänliga transportmedel och alternativ till affärsresor, som videokonferenser och telefonmöten, uppmuntras. Bolaget har också inlett arbetet med att kartlägga klimatrelaterade risker och möjligheter.



- 13.1 Stärka motståndskraften mot och anpassningsförmågan till klimatrelaterade katastrofer.
- 13.3 Öka kunskap och kapacitet för att hantera klimatförändringar.

RAMVERK FÖR HÅLLBARHETSARBETET

Balders ramverk för hållbarhet utgörs av fem övergripande delar som samlar bolagets väsentliga frågor avseende såväl social, miljömässig som ekonomisk hållbarhet. Exempel på aktiviteter kopplade till ramverket presenteras på kommande sidor. Utöver detta finns fördjupad hållbarhetsinformation, inklusive mål och nyckeltal på sidorna 96–104.


FASTIGHETER | AKTIVITETER

Minskad energianvändning

Balder arbetar kontinuerligt med att optimera den dagliga driften för att på så sätt minska energianvändningen i fastigheterna. Utöver detta genomförs också större projekt i utvalda fastigheter, som exempelvis fönsterbyten och fasadrenoveringar för att förbättra energiprestandan. Under året har energianvändningen minskat med 7,9% per kvm.




SAMARBETEN | AKTIVITETER

Luncher till vårdpersonal

Balder deltog under våren i ett initiativ där flera storföretag gick samman för att betala luncher för de anställda inom intensivvården och på infektionskliniken på Östra sjukhuset i Göteborg där covid-19-patienter vårdas. Under en veckas tid stod Balder för ca 1 400 luncher som serverades gratis i restaurangen i anslutning till sjukhuset.


MEDARBETURE | AKTIVITETER

Fokus på jämställdhet och mångfald

Balder ska ha en god arbetsmiljö baserad på jämställdhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Bolaget strävar efter öka blandningen av medarbetare med olika bakgrund och efter att öka balansen i fördelningen mellan män och kvinnor på alla positioner i bolaget.


OMRÅDEN | AKTIVITETER

Ljusare fönster med Regnbågsbron

Regnbågsbron är ett initiativ som uppmärksammats i flera länder under året och som går ut på att barn målar en regnbåge och tejar upp i sitt fönster hemma. Syftet är att sprida hopp med budskapet att allting kommer att ordna sig och att på så sätt skapa gemenskap i annars dystra tider. Balder genomförde under året en kampanj i bolagets bostadsområden med syfte att sprida hopp bland barn under pandemin.


FINANSER | AKTIVITETER

Grön finansiering

Balder har sedan flera år tillbaka så kallade gröna lån som en del i finansieringen av nya projekt. Gröna lån tecknas med en grön tillgång som säkerhet, vilket i fastighetsbranschen oftast utgörs av byggnader som byggs med låg miljöpåverkan och som är certifierade. Utöver detta har bolaget ett ramverk för gröna obligationer med syfte att finansiera projekt som bidrar till en minskad miljöpåverkan. Det avser framförallt gröna och energieffektiva byggnader, men också investeringar i energieffektiviseringssåtgärder och förnybar energi.





FASTIGHETER | AKTIVITETER

Bara grön el

All el som köps in till Balders fastigheter i Sverige och Finland är grön el från förnybara källor.

Produktion av förnybar energi

Balder äger två vindkraftsparkar, en norr om Falkenberg och en på Öland. De tio vindkraftverken bidrar årligen med förnybar energi motsvarande hushållsel för ca 7 800 lägenheter.

Kontinuerliga kontroller

Förutom de regelbundna ronderingar som genomförs i alla fastigheter samlas en stor andel av medarbetarna en gång om året för att genomföra ett så kallat Night Run. Då genomförs grundliga ronderingar av fastigheterna för att undersöka hur de fungerar och hur tryggheten upplevs nattetid.

OMråDEN | AKTIVITETER

Samarbeten med kommuner

Balder anställer varje år ett antal ungdomar som sommarjobbare i bolagets områden. I år utökades antalet på flera orter, eftersom Balder tog in sommarjobbare som rekryterats av kommuner och ordnade sysselsättning för dem när de som en följd av pandemin inte kunde arbeta på många av kommunernas verksamheter.

Sommaraktiviteter och simskola

Trots den pågående pandemin kunde många sommarlovaktiviteter för barn arrangeras i Balders områden. Under sommaren anordnades bland annat olika sportaktiviteter, simskola i samarbete med SLS, studiebesök från Jämställdhetsakademien och olika typer av sommarlekar.

Utbildningssatsning för arbetslösa

I Bergsjön i Göteborg har Balder under året anordnat en utbildning till truckförare. Tio arbetslösa hyresgäster, de flesta i åldrarna 18–25 år, deltog. Deltagarna fick möjlighet att ta körkort för truck och presenterades också för möjliga arbetsgivare i behov av truckförare.

Ökade möjligheter till hållbara transporter

Balder arbetar kontinuerligt för att öka möjligheterna att cykla och åka kollektivt till och från bolagets fastigheter. I Danmark har Balder inlett ett unikt samarbete med Bycyklen, som tillhandahåller elcyklar för uthyrning via en delningstjänst. Vid Balders fastighet Faelledkanten i Örestad har Bycyklen uppfört en cykeldelningsstation med sex laddstationer där Balder står för elanslutning och bekostar den el som förbrukas för laddning.

Aktiviteter i områden

Balder har under året arrangerat en stor mängd pandemianpassade aktiviteter på gårdarna i bolagets områden. Det har bland annat arrangerats utomhusträning, balkongbingo och musikuppträdanden.

SAMARBETEN | AKTIVITETER

Löparakademien Hallonbergen

Balder har under året samarbetat med Löparakademien i Sundbyberg och Botkyrka. Löparakademien är en ideell organisation för barn och ungdomar som verkar för jämlik hälsa och social inkludering, som anordnar löparträffar 2–3 gånger i veckan med ett uppsatt mål om att springa 10 km.

Parkeringsplatser och events

I flera delar av landet riktade Balder under året om uthyrningsevents och liknande som var tänkta till potentiella kunder, till att istället på olika sätt stötta vårdpersonal. Exempelvis delade bolaget ut chokladkartonger och kaffe vid flera sjukhus. Balder lånade också tillfälligt och kostnadsfritt ut parkeringsplatser vid Smörsłottsgatan som ligger nära Östra sjukhuset i Göteborg till vårdpersonal under våren.

Matkassar ihop med Lidl

Tillsammans med Lidl i Frölunda delade Balder ut matkassar till hyresgäster som var 70+ och därmed definierades som riskgrupp för covid-19.

FINANSER | AKTIVITETER

Certifiering av fastigheter

Balder strävar efter att öka andelen fastigheter som är certifierade. Vid nyproduktion i egen regi är målet att fastigheterna ska certifieras enligt minst Miljöbyggnad Silver, eller motsvarande, vilket exempelvis innebär BREEAM Very Good, LEED Excellent, DGNB eller Svanen.

Stöd till organisationer

Balder stöttar sedan flera år organisationen Giving People. Genom bidrag kan organisationen dela ut matkassar och andra förmödenheter till behövande familjer. Bolaget har också ett samarbete med Mitt Livs Val, som erbjuder studiemotiverande program och ett mentorprogram för nyanlända och ensamkommande ungdomar.

Fastighetsrelaterade utbildningar

Genom engagemang i Fastighetsakademien, en yrkesutbildning i Göteborg, har Balder stor möjlighet att stötta de studenter som visar intresse för att lära sig mer om olika yrken inom fastighetsbranschen. Balder bidrar med kunskap om verksamheten vilket ger utbildningarna en tydligare koppling till arbetslivet och erbjuder också ett antal praktikplatser inom olika yrkesroller.





Medarbetare

Engagerade medarbetare som trivs och utvecklas i sitt dagliga arbete är en förutsättning för Balders framgång. Bolaget arbetar kontinuerligt för att skapa förutsättningar både för att behålla befintliga kollegor och rekrytera nya som bidrar till fortsatt tillväxt och utveckling.

Balder har under året fortsatt att utvecklas genom rekrytering av nya medarbetare, vilket har stärkt organisationen ytterligare.

Kontinuerlig kompetensutveckling

Balder är beroende av medarbetare med rätt kompetens för att fortsätta driva och utveckla verksamheten. Utbildning och utveckling är en viktig faktor för att behålla anställda och skapa internt engagemang. Balder Akademi är bolagets digitala utbildningsverktyg och innehåller bland annat introduktionskurser till nyanställda för att ge dem en insyn i hur Balder arbetar, vilka värderingar bolaget har och vad olika funktioner inom bolaget arbetar med.

Alla medarbetare får också ett anpassat utbildningspaket beroende på vilken roll i bolaget personen kommer att ha. Utbildningarna finns tillgängliga som en kunskapsbank där medarbetarna när som helst kan ta del av innehållet. Balder Akademi ansvarar även för kompetensutveckling när det exempelvis uppkommer nya roller och funktioner i bolaget.

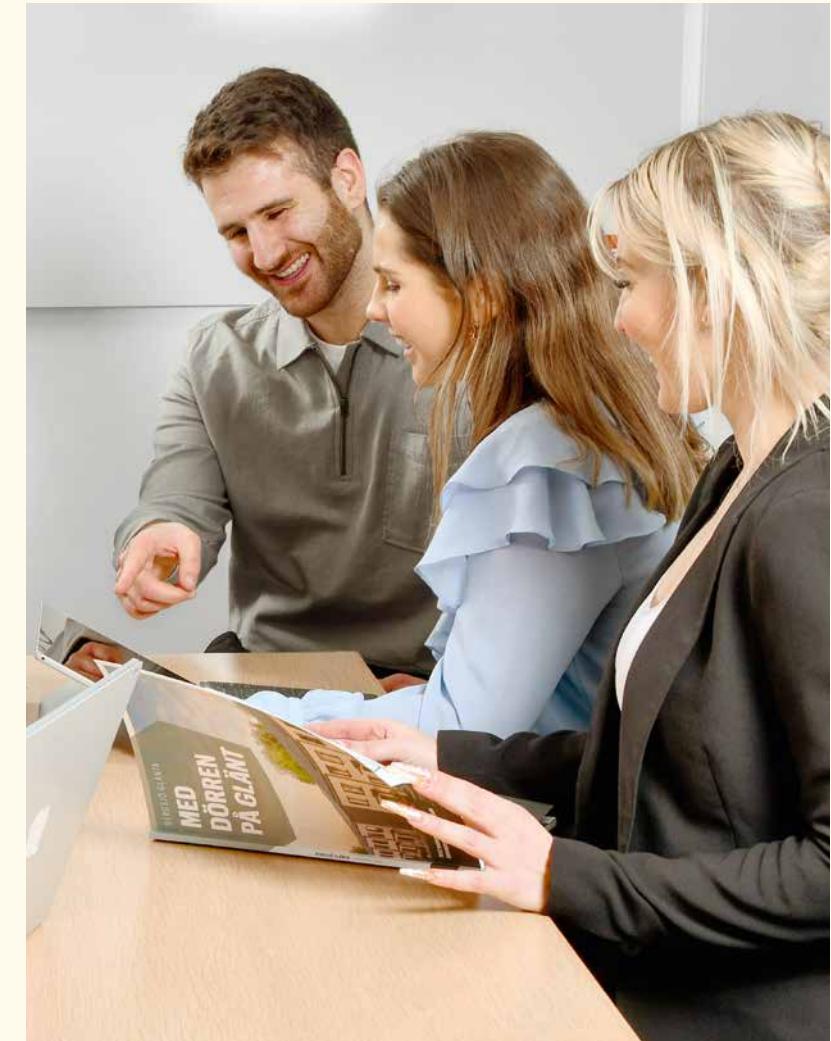
Karriärtrappa och fokus på friskvård

Det finns stora möjligheter att göra karriär inom bolaget, och många medarbetare byter tjänst internt. Balder samarbetar på olika sätt med olika fastighetsrelaterade utbildningar och erbjuder varje år ett antal studenter såväl praktikplatser som examensarbeten.

Alla medarbetare erbjuds friskvårdsbidrag och har kontinuerliga utvecklingssamtal för att främja hälsa och personlig utveckling. Varje år deltar ett stort antal kollegor i Göteborgsvärvet, ett halvmaraton som arrangeras i maj. Som en följd av den pågående pandemin ställdes loppet in under 2020 och Balder arrangerade därför istället flera interna träningsutmaningar. Bland annat genomfördes Balder Tur och Retur, en gemensam stegräknartävling där kollegor uppmanades att tillsammans gå eller springa en sträcka motsvarande avståndet mellan Malmö och Sundsvall och tillbaka igen. Andra träningsutmaningar har också genomförts, där olika avdelningar inom bolaget utmanat varandra.

Ansvarsfulla resor

När det gäller resor har Balder en resepolicy som syftar till att förenkla bokning och val av miljövänligare transportmedel. Alternativ till tåg och bussar, exempelvis videokonferenser och telefonmöten, uppmuntras också för att bidra till minskade utsläpp. Under den pågående pandemin har användningen av digitala möten ökat kraftigt samtidigt som resorna minskat. Även pendlingsresorna har minskat, eftersom en stor andel av medarbetarna arbetat hemifrån.



BALDER 2020 VÄRDERING





BALDERS FASTIGHETSBESTÅND

FASTIGHETSBESTÅND PER 2020-12-31¹⁾

	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyres- värde, Mkr	Hyres- värde, kr/kvm	Hyres- intäkter, Mkr	Ekonomisk uthynnings- grad,%	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 harräknats upp till helårsvärdet. Övriga fastigheter innehåller hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

ÖKAT VÄRDE PÅ FASTIGHETSBESTÅNDET

Balder äger ca 1 360 förvaltningsfastigheter varav över 1 060 bostadsfastigheter. Vid utgången av 2020 uppgick förvaltningsfastigheternas marknadsvärde till 149 Mdkr.

Värdet på förvaltningsfastigheterna baseras på interna värderingar. Vid värdering bedöms hyresutvecklingen för fastighetsbeståndet följa inflationen över tid. Kommersiella kontrakt innehåller en indexklausul, vilket innebär att hyran utvecklas i samma takt som konsumentprisindex, KPI, under kontraktstiden.

Bostäder har historiskt sett utvecklats lite bättre än KPI, men i värderingarna har Balder antagit att hyran utvecklas i takt med inflationen. Det totala hyresvärdet för Balders fastighetsportfölj uppgick per den 31 december till 8 590 Mkr.

Värderingsmetoder

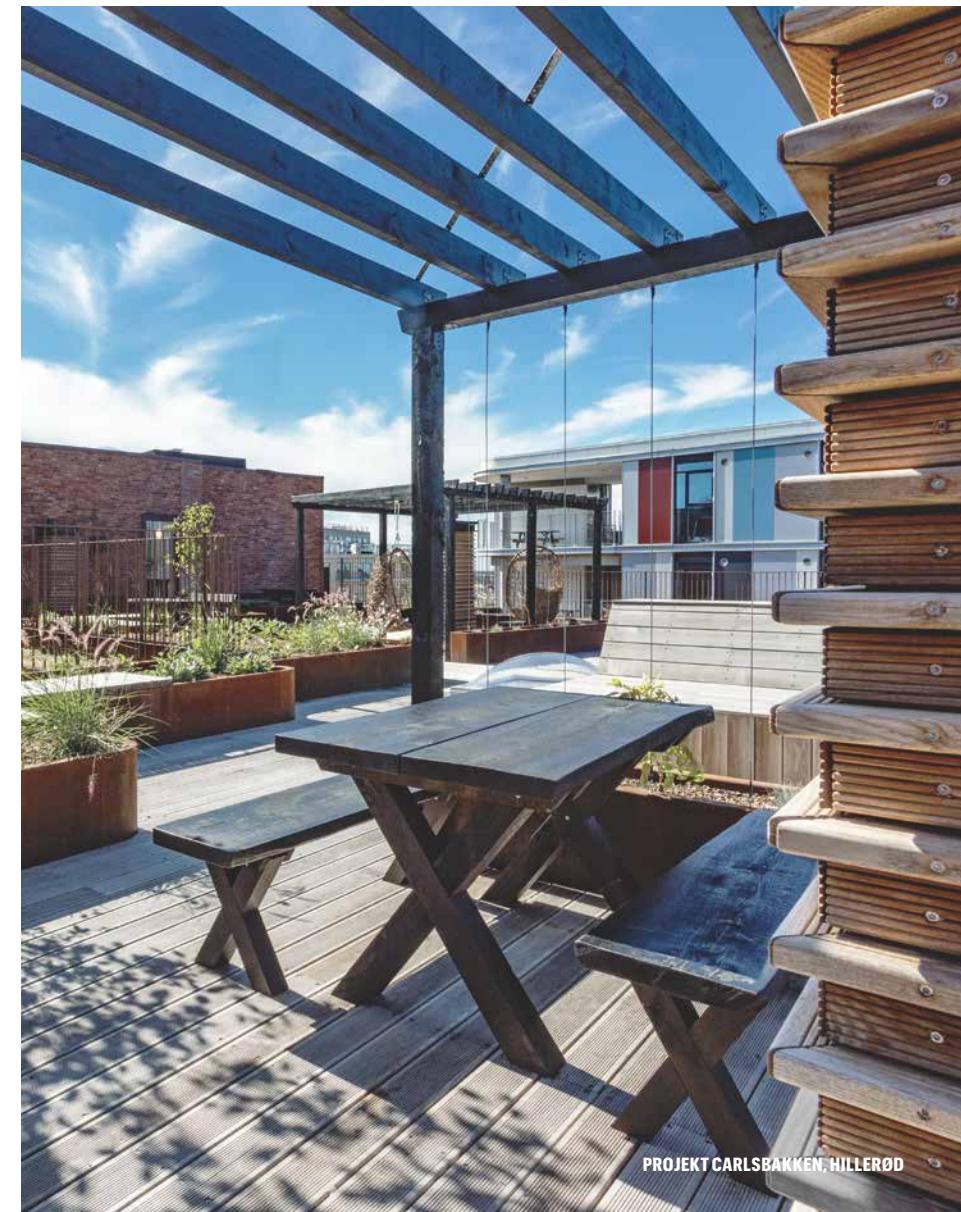
Vid de interna värderingarna används i huvudsak två olika värderingsmetoder. Dessa är avkastningsmetoden och värdering till anskaffningskostnad. Fastigheter i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningskostnad. Fastigheter i Ryssland värderas med ortsprismetoden.

Avkastningsmetoden

Vid värdering enligt avkastningsmetoden återspeglar marknadsvärdet på fastigheterna det framtida kassaflödet som nuvärdesberäknas med ett avkastnings-

krav. Ju mer förutsägbart det framtida kassaflödet är desto enklare blir det att fastställa marknadsvärdet på fastigheterna. Bostadsfastigheters kassaflöden är ofta väldigt förutsägbara då intäkterna är fördelade på en stor mängd kunder, vilket gör det enkelt att fastställa till vilken hyra en lägenhet kommer att hyras ut vid vakans. Balders kommersiella fastigheter har en genomsnittlig kontraktstid om 6,7 år. De 10 största kontraktene svarar för 4,5% av de totala hyresintäkterna med en genomsnittlig kontraktstid om 10,9 år. Dessa omständigheter medför att en stor mängd av Balders framtida kassaflöden som ligger till grund för marknadsvärdet är kända.

De fastigheter där det framtida kassaflödet är minst förutsägbart är i huvudsak koncentrerat till de centrala delarna i storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö. Det är i dessa fastigheter Balder är mest beroende av framtida uthyrningar och det är också där som det i värderingarna måste göras en bedömning av vilken hyra en lokal kan hyras ut till om den blir vakant. Storstäderna erbjuder en god transparens för jämförelse av hyresnivåer, vilket medför att hyresnivåer kan fastställas med stor säkerhet. Tidpunkten för vidareuthyrning är dock svårare att fastställa, vilket innebär att ett antagande får göras baserat på exempelvis efterfrågan på



marknaden, historiskt intresse och liknande lokaler. En bedömning görs också över närområdets framtida utveckling såväl som fastighetens position inom sitt marknadssegment.

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

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas för fastigheter med reglerade hyror i Finland. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för avskrivningar och nedskrivningar. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid värdering görs antaganden om framtida drifts- och underhållsutbetalningar. Antagandena är base-

rade på historiska utfall och framtida prognoser samt beräknade normaliserade kostnader. Drifts- och underhållsutbetalningar räknas årligen upp med inflationen.

Direktavkastningskrav och kalkyrlänta

De direktavkastningskrav och kalkyrläntor som används vid värdering har härtlets ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. Marknadsbördningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10%. Balder följer löpande de affärer som genomförs på marknaden för att underbygga och säkerställa de interna värderingarna. Dessutom diskuterar Balder löpande med externa aktörer såväl köp som försäljningar av fastigheter, vilket ger ytterligare vägledning.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastning till 4,5% (4,5). Avkast-

ningskravet för kommersiella fastigheter uppgick i genomsnitt till 4,7% (4,7) och för bostadsfastigheter till 4,3% (4,3).

Förvaltningsfastigheternas värdeförändring

Balder har under 2020 förvärvat fastigheter för totalt 3 491 Mkr (8 439). Försäljningarna under året uppgick till 366 Mkr (1 050), vilket genererade en vinst om 24 Mkr (14). Enligt Balders interna värderingar uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, per årsgrifftet, till 149 179 Mkr (141 392), vilket motsvarar en orealisering av värdeförändring om 3 429 Mkr (9 562).

Den största andelen av marknadsvärdet återfinns i region Stockholm, region Helsingfors och region Göteborg, som tillsammans representerar ett fastighetsvärde om 99 165 Mkr exklusivt projekt.

Externa värderingar

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värde-

ringar. Avvikelserna mellan Balders interna värderingar och de externa värderingarna har historiskt varit obetydliga. Under året har externa värderingar inhämtats för ca 21% av fastighetsbeståndet exklusive projekt, motsvarande ca 31 Mdkr och second opinions inhämtats för ca 31% av fastighetsbeståndet exklusive projekt, motsvarande ca 45 Mdkr. Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%.

De externa värderingarna har under året genomförts av Newsec, Cushman & Wakefield, CBRE och JLL. Second opinions har under året inhämtats från JLL.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehålls för fördelning med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2,8 Mdkr (2,3).

1) Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

BOSTÄDER OCH KOMMERSIELLA FASTIGHETER

Region	Medelvärdet av direktavkastningskrav för bedömning av restvärde, %
Helsingfors	4,84
Stockholm	4,16
Göteborg	4,48
Köpenhamn	3,66
Syd	4,79
Öst	4,89
Norr	4,36

DRIFTSÖVERSKOTT RULLANDE ÅRSVÄRDE, KR/AKTIE



HYRESVÄRDE BOSTAD, KR/KVM



HYRESVÄRDE KOMMERSIELLT, KR/KVM



BALDER 2020

INTRESSEBOLAG



STABIL UTVECKLING I GEMENSAMMA BOLAG

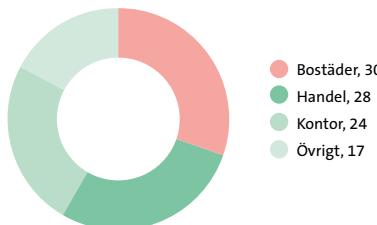
Balder är delägare i fastighetsförvaltande och projektutvecklade intressebolag samt i banken Collector.

De hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolagen Trenum AB, Fastighets AB Centur, Tulia AB och det under året förvärvade norska fastighetsbolaget Anthon B Nilsen Eiendom AS samt Balders ägarandel i Serena Properties AB och Sinoma Fastighets AB äger tillsammans 188 förvaltningsfastigheter (170) samt projektfastigheter med ett totalt redovisat värde om 30 084 Mkr (23 682), en total uthyrningsbara yta om ca 1 172 tkvm (1 038) och ett totalt hyresvärde uppgående till 1 654 Mkr (1 418).

Förvaltningsresultatet för samtliga intressebolag, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, uppgick till 2 612 Mkr (1 749), varav Balders andel uppgick till 663 Mkr (787). Bolagens resultat efter skatt uppgick till 7 899 Mkr (1 940), varav Balders andel uppgick till 897 Mkr (876).

Balders resultat har påverkats av värdeförändringar avseende fastigheter och derivat med 489 Mkr (297) före skatt. För mer information om Balders intressebolag, se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI
intressebolag, %



Ovan diagram avser Balders andel av hälftenägda intressebolags fastighetsbestånd.

REDOVISAT VÄRDE PER REGION
intressebolag, %



ÖVERSIKT BALDERS INTRESSEBOLAG

Bolag	Huvudsaklig verksamhet	Geografiskt fokus	Balders ägarandel, %	Övriga ägare, %	Antal för- valtnings- fastigheter	Uthyrnings- bar yta, tkvm	Hyresvärde, Mkr	Antal projekt- fastigheter	Fastigheter redovisat värde, Mkr
Trenum AB	Äger och förvaltar bostadsfastigheter	Förutom de tre storstadsregionerna är även tillväxtorter med positiv befolkningsutveckling i fokus	50 %	Tredje AP-fonden 50%	37 (34)	225 (216)	381 (363)	24 (18)	8 774 (7 223)
Fastighets AB Centur	Äger och förvaltar kommersiella fastigheter samt projektutveckling	Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna	50 %	Peab 50%	35 (34)	327 (327)	402 (385)	1 (2)	7 011 (6 621)
Tulia AB	Äger och förvaltar kommersiella fastigheter	Centrala lägen Stockholm	50 %	André Åkerlund AB 50%	39 (35)	115 (102)	261 (233)	-	5 174 (4 527)
Anthon B Nilsen Eiendom AS	Äger och förvaltar kommersiella fastigheter samt projektutveckling	Oslo	50 %	Anthon B Nilsen AS 50%	6	57	113	4	2 789
Brinova Fastigheter AB	Äger och förvaltar offentliga fastigheter och bostäder	Södra Sverige / Öresundsregionen	22 %	Börsnoterat i Stockholm	111 (84)	305 (240)	404 (313)	3 (5)	6 048 (4 321)
Tornet Bostadsproduktion AB	Äger och förvaltar bostadsfastigheter samt projektutveckling	Stockholms-, Göteborgs- och Öresundsregionerna	33 %	Peab 33% Folksam 33%	24 (21)	106 (83)	214 (161)	4 (7)	5 019 (4 298)
Serena Properties AB	Äger och förvaltar handelsfastigheter i Norden	Finland	56 %	Varma 43% Redito 1%	30 (26)	260 (207)	305 (247)	-	3 974 (3 081)
Sinoma Fastighets AB	Äger och förvaltar kontor, lager och logistikfastigheter	Stockholm och Göteborg	49 %	Folksam 50% Redito 1%	41 (40)	187 (186)	195 (193)	-	2 363 (2 231)
Rosengård Fastigheter AB	Äger och förvaltar bostadsfastigheter	Rosengård i Malmö	25 %	Heimstaden 25% MKB Fastighets AB 25% Victoria Park AB 25%	10 (10)	134 (134)	150 (146)	-	1 639 (1 443)
Entra ASA	Äger och förvaltar kommersiella fastigheter	Oslo	18 %	Börsnoterat i Oslo	73	1 053	2 392	17	54 252

					Omsättning, Mkr	Resultat efter skatt, Mkr	Balans- omslutning, Mkr	Börsvärde, Mkr
Collector AB	Nischbank som erbjuder finansieringslösningar för privat- och företagskunder	Bolaget har kontor i Göteborg, Stockholm, Helsingfors och Oslo	44 %	Börsnoterat i Stockholm	2 529 (2 430)	291 (-8)	37 977 (37 436)	4 980 (5 186)
SHH Bostad AB	Bostadsutveckling	Rikstäckande Sverige	20 %	Bolagets ledning 80%	382 (407)	7 (12)	792 (862)	-
Sjælsø Management ApS	Projektutveckling och byggledning	Danmark	49 %	Bolagets ledning 51%	103 (104)	35 (62)	120 (116)	-
Karlatornet AB	Projektutveckling och byggledning	Göteborg	50 %	Serneke Group 50%	-	Pågående byggnation	-	-


BALDERS ANDEL AV HÄLFTENÄGDA INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND^{1,2)}

2020-12-31	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 helårsvärdens.
Övriga fastigheter innehåller 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 Nielsen Eiendom AS.

3) Avser hela intressebolagsbeståendet.

Mkr	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	15 257	12 004	10 356
Övriga tillgångar	361	243	50
Likvida medel	202	204	111
Summa tillgångar	15 819	12 450	10 517
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/ägarlån	7 290	5 635	4 499
Uppskjuten skatteskuld	898	657	529
Räntebärande skulder	6 875	5 671	5 199
Övriga skulder	756	488	290
Summa eget kapital och skulder	15 819	12 450	10 517

Mkr	2020	2019	2018
Hyresintäkter	725	659	521
Fastighetskostnader	-120	-115	-96
Driftsöverskott	605	543	425

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	38
Möjligheter och risker	42
Koncernens rapport över totalresultat	46
Koncernens rapport över finansiell ställning	47
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	48
Koncernens rapport över kassaflöden	49
Resultaträkning för moderbolaget	50
Balansräkning för moderbolaget	51
Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys för moderbolaget	53

Redovisningsprinciper och noter:

1 Redovisningsprinciper	54
2 Segmentsrapportering	56
3 Intäkternas fördelning	58
4 Anställda och personalkostnader	58
5 Ersättning till revisorer	60
6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag	60
7 Specifikation av fastighetskostnader	60
8 Leasing	61
9 Finansiella intäkter och kostnader	63
10 Inkomstskatt	63
11 Resultat per aktie	66
12 Förvaltningsfastigheter	66
13 Övriga materiella anläggningstillgångar	68
14 Andelar i intressebolag/joint ventures	69
15 Andra långfristiga fordringar	71
16 Exploateringsfastigheter	71
17 Kundfordringar	71
18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72
19 Finansiella placeringar	72
20 Eget kapital	72
21 Innehav utan bestämmande inflytande	73
22 Finansiell riskhantering	74
23 Checkkredit	79
24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79
25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	80
26 Kassaflödesanalys	80
27 Andelar i koncernbolag	81
28 Fordringar på/skulder till koncernbolag	82
29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	82
30 Närstående	82
31 Uppgifter om moderbolaget	82
32 Övriga intäkter/kostnader	82



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2020.

Fastighets AB Balder är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Samtliga belopp i Mkr om inget annat anges. Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

Verksamheten

Balders affärssidé är att skapa värden genom att med lokal förankring förvärva, utveckla och förvalta bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter samt skapa kundvärde genom att möta olika kundgruppers behov av lokaler och bostäder.

I respektive region ska bolaget sträva efter att uppnå en sådan position att Balder blir en naturlig partner för potentiella kunder som är i behov av nya lokaler och/eller bostäder. Tillväxt ska ske under krav på fortsatt lönsamhet och positiva kassaflöden.

Finansiella mål

Balders målsättning är att ha en stabil och god avkastning på eget kapital samtidigt som soliditeten över tid ska vara lägst 40%, räntetäckningsgraden lägst 2,0 gånger samt att belämningsgraden inte bör överstiga 50%. Utfall för 2020 var 38,6% (38,3), 5,3 gånger (5,2) samt 46,1% (48,4).

Personal och organisation

Balders affärsområden utgörs av regionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr. Regionernas organisation följer samma grundprinciper men skiljer sig åt beroende på respektive regions storlek och fastighetsinnehav. Regionkontoren ansvarar för uthyrning, drift, miljö och teknisk förvaltning.

Balderkoncernen, med Fastighets AB Balder som moderbolag, består av ett stort antal aktiebolag och kommanditbolag. Balders operativa organisation stöds av en central ekonomi-, fastighets- och finansfunktion.

Sammantaget hade koncernen den 31 december 824 anställda (784), varav 351 kvinnor (327). Balders ledningsgrupp består av sex personer, varav två kvinnor. För upplysningar om beslutade riklinjer om ersättningar till ledande befattningshavare se not 4, Anställda och personalkostnader. Styrelsen kommer ej att föreslå några ändringar i riklinjerna till årsstämmans 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Finansiering

Balder har under året emitterat obligationer inom ramen för MTN-programmet uppgående till totalt 1 150 Mkr. Dessutom har 300 MEUR emitterats inom ramen för EMTN-programmet.

En riktad nyemission om 6 500 000 aktier av serie B till ett totalt värde om 2 930 Mkr efter emissionskostnader har genomförts under året.

Förvär

Under året har totalt 19 fastigheter förvärvats till ett fastighetsvärde om 3 491 Mkr. Det värdemässigt största förvärvet under året är Balders köp av 11 handelsfastigheter i Finland.

Försäljningar

Balder har under året endast sålt ägarlägenheter och mark till ett försäljningsvärde om 366 Mkr. Resultatet från försäljningarna uppgick till 24 Mkr.

Övrigt

Balder har under året 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 tillträde i januari 2021 förvärva fastighetskoncernen Masmästaren. Fastighetsbeståndet omfattar ca 250 tkvm och är fördelat på hälften bostadsfastigheter och hälften kommersiella fastigheter, till ett totalt fastighetsvärde om ca 5 Mdkr.

Förvaltningsfastigheter

Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt. Balder ägde den 31 december 1 362 förvaltningsfastigheter (1 298) med en uthyrningsbar yta om 4 502 tkvm (4 304) till ett redovisat värde om 149,2 Mdkr (141,4), inklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Under året har 19 förvaltningsfastigheter (44) och mark med en uthyrningsbar yta om 104 tkvm (222) förvärvats för 3 491 Mkr (8 439). Under året har försäljning av ägarlägenheter och mark skett till ett värde om 366 Mkr (1 050), vilket genererade ett resultat om 24 Mkr (14).

Vid fördelning av det totala fastighetsbeståndets redovisade värde per region uppgick respektive andel till; Helsingfors 28% (28), Göteborg 22% (21), Stockholm 19% (19), Köpenhamn 12% (11), Syd 7% (7), Öst 10% (10) och Norr 4% (4). Av redovisat värde avser 41% (41) kommersiella fastigheter och 59% (59) bostäder.

Exploateringsfastigheter

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehålls för förädlning med avsikt att avyttras. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde och resultatet redovisas när fastigheten färdigställts, sålts och lämnats över till köparen. Per den 31 december 2020 uppgick värdet på Balders exploateringsfastigheter till 2 803 Mkr (2 344).

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), vilket i resultaträkningen inkluderats i andel i resultat från intressebolag.

Resultat efter skatt

Årets resultat efter skatt uppgick till 7 275 Mkr (11 526). Resultatet 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), resultatet från försäljning av exploateringsfastigheter med 174 Mkr (95), värdeförändringar avseende rättegångar med -141 Mkr (-180) samt resultat från andelar i intressebolag om 897 Mkr (876).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna 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. Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 8 590 Mkr (8 304). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 1 893 kr/kvm (1 921) exklusivt projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,0% (3,8) efter justering för valutakursförändring. Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende kunder, branscher och lägen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhynda ytor uppgick den 31 december till 376 Mkr (304) på årsbasis.

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 kvartalet 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).

Känslighetsanalys

Faktor

Förändring

Resultateffekt före skatt, Mkr

Hyresintäkter	+/- 1%	+/- 82
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhets	+/- 86
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhets	- 257
Fastighetskostnader	+/- 1%	+/- 22
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	+/- 5%	+/- 7 459

Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures

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 orealiserae värdeförändringar avseende fastigheter och ränte-derivat med 489 Mkr (297). Årets skattekostnad uppgick till -254 Mkr (-209).

Övriga intäkter/kostnader

Övriga intäkter/kostnader uppgick under året till 371 Mkr (7), varav orealiserae värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 462 Mkr (-) och avser den orealiserae omvärdning som skett under det fjärde kvartalet av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Se även not 32, Övriga intäkter/kostnader.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot, exklusive värdeförändringar derivat, 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 räntenivån har minskat under året vilket innebär att skillnaden till räntederivatens kontrakterade räntenivå har ökat.

Derivaten redovisas löpande till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar från derivat uppkommer vid förändrade räntenivåer/valutakurser och är inte kassaflödespåverkande, så länge de inte avyttras under löptiden. Balder har skyddat sig för högre ränenivåer, vilket innebär att marknadsvärdet

på derivat minskar i ett nedåtgående ränteläge.

Undervärde av derivaten (ränta och valuta) uppgick vid årsskifte till 1 540 Mkr (1 210). Undervärde på derivaten kommer under återstående löptid att lösas upp och redovisas som en intäkt. Genomsnittlig ränta var på bokslutsdagen 1,5% (1,5) och för året 1,6% (1,7).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har per 31 december genomfört interna värderingar av samtliga förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden som baseras på en tioårig kassaflödesmodell.

Varje fastighet värderas individuellt genom att nuvärdesberäkna framtidens kassaflöden, det vill säga framtidens hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsnivåer och uthyrningsgrad såväl som drifts- och underhållsutbetalningar.

Utgångspunkten för värderingen är en individuell bedömning för varje fastighet, dels av framtida kassaflöden, dels av avkastningskravet.

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

Projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammankräver i en värdering till anskaffningsvärde. För en mer detaljerad beskrivning gällande Balders fastighetsvärdering se not 12, Förvaltningsfastigheter.

Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter bolaget löpande externvärdera delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Med second opinion avses granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

Under året har externa värderingar inhämtats

för ca 21% (23) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 31 Mdkr (31) och second opinions inhämtats för 31% (32) av förvaltningsfastigheterna exklusive projekt för egen förvaltning, motsvarande 45 Mdkr (44). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. Avvikelsen mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Per den 31 december uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,5% (4,5) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Årets värdeförändring är härförligt till förbättrad driftsöverskott och färdigställda projekt.

Den 31 december uppgick förvaltningsfastigheternas redovisade värde, enligt den individuella interna värderingen, till 149 179 Mkr (141 392), vilket inkluderar en orealiserae värdeförändring under året om 3 429 Mkr (9 562). Av årets orealiserae värdeförändring är 70% härförligt till bostadsfastigheter och av den totala orealiserae värdeförändringen är 40% relaterat till 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.

Totalt har sex projekt resultatavräknats under året. Årets försäljningsresultat uppgick till 174 Mkr (95) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader.

Skatt

Koncernens totala skattekostnad 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 härförligt till SATO Oyj och Balder Danmark A/S. Aktuell skattekostnad härförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till -261 Mkr (-157).

Uppskjuten skattekostnad 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.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader som uppstår efter förvärvstidpunkten. Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan i huvudsak redovisade och skattemässiga värden avseende fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 12 497 Mkr (11 285). För mer detaljerad information se not 10, Inkomstskatt.

Kassaflöde och finansiell ställning

Balders tillgångar den 31 december uppgick till 180 401 Mkr (157 928). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 67 885 Mkr (58 725), dels med skulder om 112 516 Mkr (99 203), varav 88 989 Mkr (81 242) är räntebärande.

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 leasingskuld -19 Mkr (-26) summarer 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 O Mkr (15), aktieägartillskott från

innehav utan bestämmande inflytande 18 Mkr (-), nyemission efter emissionskostnader 2 930 Mkr (-) samt en nettooupplåning om 10 634 Mkr (13 641), vilket summerade till 22 300 Mkr (18 404). Totalt uppgick årets kassaflöde till 3 089 Mkr (821).

Likviditet

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 13 032 Mkr (8 673) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 december till 7 477 Mkr (3 252).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick den 31 december till 67 885 Mkr (58 725) varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 676 Mkr (9 714), motsvarande 312,12 kr per aktie (272,28) exklusive innehav utan bestämmande inflytande. Soliditeten uppgick till 38,6% (38,3).

Räntebärande skulder

Koncernens räntebärande skulder uppgick per 31 december till 88 989 Mkr (81 242). Andelen lån med ränteförfall under kommande tolv månadersperiod uppgick till 39% (44) och den genomsnittliga kreditbindningstiden uppgick till 5,9 år (5,8). Derivatavtal har tecknats för att begränsa påverkan av en högre marknadsränta.

Nämnda derivat redovisas löpande till verklig värde i balansräkningen med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Värdeförändringar under året uppgick till -141 Mkr (-180). Räntebärande skulder beskrivs närmare i not 22, Finansiell riskhantering.

Rating

Balder har en investment grade rating från kreditvärderingsinstitutet S&P om BBB med stable outlook. Genom rating från S&P kan Balder fortsätta att nyttja den europeiska kapitalmarknaden, erhålla lång kapitalbindning, breda fundingbasen och därmed långsiktigt säkra kapital för fortsatt tillväxt. Kreditrating från kreditvärderingsinstitut har stor påverkan på Balders finansieringskostnad varför det är viktigt att upprätthålla investment grade rating.

Investeringar

Fastighetsinvesteringarna uppgick under året till 7 545 Mkr (15 006), varav 3 491 Mkr (8 439) avser förvärv och 4 054 Mkr (6 567) avser investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter och projekt för egen förvaltning. Av de totala investeringarna i förvaltningsfastigheterna avser 2 598 Mkr (3 398) Helsingfors, 297 Mkr (2 260) Stockholm, 1 411 Mkr (5 225) Göteborg, 1 722 Mkr (1 590) Köpenhamn, 91 Mkr (1 607) Syd, 925 Mkr (472) Öst och 500 Mkr (454) Norr.

Intressebolag/joint ventures

Balder äger 50% av ett antal fastighetsbolag där Balder sköter förvaltning och administration. För vidare information se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures. Utöver de hälftenägda intressebolagen äger Balder bland annat 44,1% (44,1) i Collector AB (publ), 33,3% (33,3) av Tornet Bostadsproduktion AB, 21,8% (25,5) av Brinova Fastigheter AB (publ), 49% (49) av Sjælsø Management ApS, 20% (20) av SHH Bostad AB, 56% (56) av Serena Properties AB, 49% (49) av Sinoma Fastighets AB och 25% (25) av Rosengård Fastighets AB.

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

På sidorna 34-36 redovisas Balders andel av hälftenägda fastighetsförvaltande intressebolags balansräkningar och fastighetsbestånd, uppställda

enligt IFRS redovisningsprinciper. De hälftenägda intressebolagen äger totalt 188 förvaltningsfastigheter (170) och 30 projektfastigheter (20). Balders andel av fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta uppgår till ca 599 tkvm (530) med ett hyresvärde om 844 Mkr (722). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94% (94).

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster. Balder har centraliserat koncernens kreditförsörjning, riskhantering och cash management genom att moderbolaget innehåller funktionen som internbank. Omsättningen i moderbolaget uppgick för året till 349 Mkr (361), varav koncerninterna tjänster utgjorde 251 Mkr (266) och resterande del huvudsakligen avser förvaltningsuppdrag för intressebolag.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 615 Mkr (1 025). Utdelning från dotterbolag uppgick till 975 Mkr (800), räntenettot uppgick till 1 599 Mkr (194) varav valutakursdifferenser uppgick till 785 Mkr (-251) och orealiseras 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 euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i euro och danska kronor.

Moderbolagets finansiella placeringar och likvida medel, inklusive outnyttjade checkkrediter, uppgick den 31 december till 3 787 Mkr (2 345). Nettofordringar på koncernbolag uppgick per bokslutsdagen till 43 368 Mkr (41 680) och räntebärande skulder till 46 366 Mkr (43 862).

Hållbarhetsrapport enligt ÅRL

I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Fastighets AB Balder valt att upprätta hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår på sidan 102 i det här dokumentet.

Flerårsöversikt

Se sidan 9.

Aktien och ägarna

Per den 31 december uppgick aktiekapitalet till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1 kr. Aktierna är fördelade på 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Största ägare är Erik Selin med bolag med 48,8% av rösterna och Arvid Svensson Invest AB med 14,8% av rösterna. Inga begränsningar finns i bolagsordningen avseende överlåtelse av aktier eller rösträtt på stämman.

Eftersom Balder under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet kommer utdelningen för aktien att vara låg eller helt utebliv.

Redögörelse för styrelsearbetet under året

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 styrelsemöten varav ett konstituerande. Arbetet följer en av styrelsen fastställd arbetsordning. Arbetsordningen reglerar styrelsens arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelse och VD samt formerna för den löpande ekonomiska rapporteringen. Under året har avhandlats strategiska och andra för bolagets utveckling väsentliga frågor, förutom löpande ekonomisk rapportering och beslutsfrågor. Bolagets revisorer deltog vid ett styrelsemöte och redogjorde för genomförd förvaltnings- och räkenskapsrevision.

Bolagsstyrning

Balder styrs enligt de regler för bolagsstyrning som anges i Aktiebolagslagen, bolagsordningen och noteringsavtalet med Nasdaq Stockholm. Styrelsen strävar efter att underlätta för den enskilde aktieägaren att förstå var i organisationen ansvar och befogenheter ligger. Bolagsstyrningen inom företaget utgår från svensk lagstiftning, främst den svenska aktiebolagslagen, Stockholmsbörsens noteringsavtal, Svensk Kod för bolagsstyrning samt andra regler och riklinjer.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv maktbalans mellan ägare, styrelse och ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. För bolagsstyrningsrapporten se sidorna 88–93.

Ersättning till VD och andra ledande befattningshavare

Vid föregående årsstämma beslutades om riklinjer för ersättning till ledande befattningshavare. Riklinjerna innebär i huvudsak att det för bolagsledningen ska tillämpas marknadsmässiga löner och andra anställningsvillkor. Ersättning ska utgå i form av fast lön. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga motsvarande 18 månadslöner för bolagets VD och för övriga bolagsledningen högst sex månader och inget avgångsvederlag. Med bolagsledning avses verkställande direktören och övriga medlemmar i koncernledningen. Styrelsen ska äga rätt att frångå riklinjerna om det i enskilt fall finns särskilda skäl för det.

Styrelsens förslag till riklinjer till kommande årsstämma överensstämmer med nuvarande riklinjer

och ska gälla fram till årsstämmman 2024 om inte omständigheter uppkommer som gör att revidering måste ske tidigare. Se även not 4, Anställda och personalkostnader.

Covid-19

Sedan början av våren 2020 har världen präglats av den pågående pandemin på ett sätt som ingen kunnat förutspå.

Balder har vidtagit en rad åtgärder för att hantera den rådande situationen. Balder har sedan pandemin startade haft löpande dialog med hyresgästerna och strävat efter att i så stor utsträckning som möjligt stötta de som har likviditetsproblem som en följd av pandemin. I vissa fall har hyresreduceringar skett men huvudsakligen har överenskommelser om övergång till månadsbetalningar eller uppskov av hyresinbetalningar träffats.

Koncernen har hyresgäster som bedriver hotellverksamhet och har därmed påverkats både direkt och indirekt av pågående pandemin. Hotellverksamheten har en väsentligt lägre beläggningsgrad vilket har påverkat hyresgästerna negativt. Av det totala fastighetsbeståndet består ungefär 8 % av hotell.

Pandemin påverkade Balders utvecklingen av fastighetsbeståndet genom nyproduktion och ombyggnation temporärt under våren, men de projekt där byggnation pågår löper på enligt plan. För de projekt som ännu inte byggstartats fortsätter projektering som tidigare.

Hittills har pandemin haft en begränsad effekt på bolagets finansiering. I dessa tider är en god likviditet och att bolagets finansieringsbehov är säkerställt

av största betydelse. Balder har under året haft fortsatt god tillgång till finansiering. Vid årsskifte har Balder tillgänglig likviditet och lånelöften om 20 500 Mkr som kan nyttjas ifall behov skulle uppstå.

Den fortsatta utvecklingen är osäker och det är viktigt att verksamheten är flexibel och beredd på nya utmaningar som uppkommer. Balder följer de råd och riklinjer som ges av regeringen och myndigheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se not 29, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Balders målsättning är att med bibehållen lönsamhet växa genom direkta eller indirekta förvärv till sammans med våra partners på de orter som bedöms som intressanta.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	14 996 163 560
Årets resultat	1 615 390 152
Summa¹⁾	16 611 553 712

1) Se förändring i moderbolagets eget kapital, sidan 52.

Styrelsen föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

I ny räkning balanseras	16 611 553 712
Summa	16 611 553 712

MÖJLIGHETER OCH RISKER

I likhet med alla bolag är Balders organisation och verksamhet exponerade för ett antal risker. Dessa risker ligger i olika grad inom bolagets kontroll och hanteras därmed till viss del på olika sätt. Huvudstrategin är dock att i så stor utsträckning som möj-

ligt sträva efter att identifiera såväl risker som möjligheter och utforma handlingsplaner utifrån detta.

Riskanalysen genomförs kontinuerligt, på flera nivåer inom bolaget, beroende på var olika risker och möjligheter uppstår och vilka delar av verk-

samheten som kan komma att påverkas.

Nedan följer en sammanställning över de huvudsakliga möjligheter och risker som identifierats, tillsammans med en kort beskrivning av hur Balder bedömer och hanterar dem.

OMRÅDE	BESKRIVNING	HANTERING	BEDÖMING
>> OPERATIVA RISKER			
Risk för minskad uthyrningsgrad, minskade hyresintäkter och negativ hyresutveckling	Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet.	Balders tio största kontrakt svarar för 4,5% av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 10,9 år. Inget enskilt kontrakt står för mer än 0,7% av Balders totala hyresintäkter och ingen enskild kund står för mer än 4,0% av de totala hyresintäkterna. Balders lokalthyreskontrakt är normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex. Bostadslägenheter i Sverige omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen. Under 2020 har Balder liksom alla fastighetsbolag påverkats av den pågående pandemin, där framförallt vissa kommersiella kunder haft ökade problem i sina verksamheter. För många av dessa har Balder arbetat fram lösningar i form av uppskov eller övergång från kvartalshyra till månadshyra. Hotellbranschen är en av de hårdast drabbade. Av Balders totala fastighetsbestånd står andelen hotell för ca 8%.	
Risk för ökade fastighetskostnader pga ökade drift- och underhållskostnader	I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt. Omfattande reparationsbehov kan påverka resultatet negativt. Driftskostnader är huvudsakligen taxebundna kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från en aktör, vilket kan påverka priset. Regulatoriska faktorer såsom ökade krav på utsläppsminskringar och övergång till fossilfria energislag kan också påverka kostnader för energi. Andra konsekvenser av klimatförändringar, såsom ökad risk för översvämnningar och extrema väderförhållanden kan också innebära ökade kostnader för försäkringar av fastigheter i riskområden. Kostnadshöjningar som inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyresökning genom omförhandling kan påverka resultatet negativt. En förändring med +/-1% av fastighetskostnaderna skulle påverka de totala kostnaderna med +/- 22 Mkr.	Balder arbetar kontinuerligt för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. Varje region ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvoro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. All el som köps in till fastigheterna i Sverige är grön el från förnybara källor. Balder har också påbörjat en analys av fastighetsbeståndet utifrån möjliga effekter av klimatförändringar, för att ta fram handlingsplaner för fastigheter där riskerna för påverkan bedöms vara störst.	
Risk för felaktig bedömning av hyresmarknadens utveckling, samt utförande av projekt	Att nyproducera fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningskring marknadens utveckling, men också i utformningen av produkten samt själva projektets genomförande.	Kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens inom projektorganisationen säkerställer att såväl genomförande som produkt håller hög kvalitet. Vid uppförande av kommersiella byggnader ställs alltid krav på att större delen av fastigheten ska vara uthyrd innan investeringen påbörjas. Merparten av de pågående kommersiella projekten har därför hög uthyrningsgrad. Riskerna begränsas också genom att investeringar enbart görs på marknader där Balder har god marknadskännedom och där det finns stark efterfrågan på bostäder och lokaler.	

Bedömning av risknivå



OMRÅDE**BESKRIVNING****HANTERING****BEDÖMNING****>> IT OCH DIGITALISERING**

Risk för bristande digital utveckling	Digitalisering i fastighetsbranschen handlar främst om att digitalisera själva fastigheterna för att exempelvis förbättra uppföljning av förbrukning och liknande och om att bygga smarta hem och erbjuda lokalkunderna affärsdrivande digitala tjänster.	Processen för digitalisering är relativt enkel att genomföra vid nyproduktion där mycket kan planeras in redan under projekteringen, exempelvis fibernät och sensorer. Arbetet med att digitalisera en befintlig fastighet är en större utmaning men Balder är rustat för detta. För att driva utvecklingen framåt har bolaget fortsatt att utöka verksamheten med fler tjänster med fokus på digitalisering.	
Risk för bristande IT-säkerhet	Bristande IT-säkerhet kan få stora konsekvenser, exempelvis i form av förstörd eller förlorad data, läckt konfidentiell information etc. Det finns också en viss risk för brott mot lagstadgade bestämmelser om hantering av personuppgifter	Balder arbetar med lager-på-lager-principen för att minimera intrångsytan och har de senaste åren kontinuerligt utökat skyddsniivån. Förutom beprövade tekniker som brandvägg, antivirus och backupsystem har Balder även kompletterat med sandboxingsystem, avancerad epost-filtrering och virtualisering för att säkra den interna IT-miljön. Balder har också genomfört ett omfattande internt arbete för att säkerställa uppfyllande av kraven i GDPR, både när det gäller interna system och strukturer och utbildning av medarbetare.	

>> FINANSIELLA RISKER

Refinansieringsrisk	Balders största finansiella risk är avsaknad av finansiering. Med refinansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader	Balder för kontinuerligt diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att trygga den långsiktiga finansieringen och omförhandla lån och diversifiera förfallostrukturerna av lånen. Det arbetet särskiller samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Balders genomsnittliga kreditbindning uppgick till 5,9 år (5,8).	
Ränterisk	Räntekostnaden är Balders enskilt största kostnadspost. Räntekostnader påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditinstitutens marginaler samt av vilken strategi Balder väljer för bindningstid av räntorna. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men den sammanfaller också ofta med högre inflation och ekonomisk tillväxt.	Ökade räntekostnader kompenseras delvis av minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan samt att hyrorna regleras med index. Balder har också valt att använda räntederivat för att begränsa risken för att finansieringskostnaderna ökar markant vid en ökad marknadsränta. Vid en ökning av marknadsräntan med en procentenhetsandel och antagande om oförändrad låne- och derivatportfölj skulle räntekostnaderna öka med 257 Mkr. Av Balders totala lånestock vid årsskiftet har 61% (56) en räntebindning som överstiger ett år.	
Kreditrisk	Kreditrisk definieras som risken att Balders motparter inte kan uppfylla sina finansiella åtaganden mot Balder. Kreditrisk inom finansverksamheten uppstår bland annat vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswap-avtal samt vid utställda kreditavtal.	Balder genomför sedanligen kreditprövningar innan ett nytt hyresavtal tecknas och beräknar kreditrisken i samband med nyuthyrning och lokalanspassning för befintlig kund.	
Valutarisk	Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien. Bolagen har intäkter och kostnader i lokal valuta och är därmed utsatta för valutakursfluktuationer ur koncernens synvinkel. Valutakursfluktuationer återfinns också i omräkningen av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta.	Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att upplåningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen.	

>> VÄRDEFÖRÄNDRING

Risk för negativ värdeutveckling på fastigheterna	Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftskostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastningskrav och kalkyrläntor. Såväl fastighets- som marknadsspecifika förändringar påverkar värden på förvaltningsfastigheter, vilket i sin tur inverkar på koncernens finansiella ställning och resultat. Av Balders fastighetsbestånd finns 81% av värdena i de fyra storstadsregionerna Helsingfors, Stockholm, Göteborg och Köpenhamn. Värdena på fastigheterna kan också påverkas negativt om de tekniska hindren för utveckling, exempelvis omställning för att minska utsläpp och hantera klimatförändringar, är för höga och kostsamma.	Balder genomför i samband med kvartalsrapporter en intern värdering av fastighetsbeståndet. Dessutom värderas delar av fastighetsbeståndet externt och jämförs med den interna värderingen. Marknadsbedömningar för fastigheter innehåller alltid ett visst mätt av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Resultat före skatt skulle påverkas med +/- 7 459 Mkr vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheter med +/- 5%. Soliditeten skulle vid en positiv värdeförändring uppgå till 40,2% och vid en negativ värdeförändring uppgå till 36,8%. Se även not 12, Förvaltningsfastigheter. Balder har också inlett en analys av klimatförändringarnas påverkan på fastigheterna, inklusive värdeutvecklingen, vilken ytterligare kommer att fördjupas framöver.	
--	--	--	---

Bedömning av risknivå

OMRÅDE**BESKRIVNING****HANTERING****BEDÖMNING****>> SKATT**

Risk för förändringar i skattelagstiftning	Det kan inte uteslutas att skattesatser förändras i framtiden eller att andra ändringar i det statliga systemet påverkar fastighetsägandet. Ändrade skattenivåer och skattelagstiftning, till exempel nya regler avseende värdeminskningsavdrag, förbud för paketering av fastigheter, samt möjlighet att utnyttja underskottsavdrag, kan påverka Balders framtida skattekostnad och därigenom påverka resultatet	Balder följer utvecklingen av lagstiftningen på de marknader där bolaget är verksamt och förbereder i förekommande fall verksamheten och den finansiella rapporteringen för de anpassningar som kan bli nödvändiga.	
---	---	---	---

>> OMVÄRLD

Risk för allvarliga händelser i omvälden som förändrar förutsättningarna för verksamheten	Under 2020 drabbades världen av en global pandemi som fick konsekvenser som inte hade förutspåtts. Utgången är ännu oviss, med risk för påverkan under flera år framöver.	Balder har löpande hanterat frågor kopplade till den pågående pandemin och bolagets intressenter. För mer information se sidan 5. Erfarenheter från året som gått bidrar också till en stärkt organisation som är bättre rustad inför liknande händelser i framtiden.	
--	---	---	---

>> MILJÖ

Risk för farliga ämnen och materialval	De främsta utmaningar som Balder har identifierat kopplat till miljöområdet är farliga ämnen inbyggda i fastigheterna såsom exempelvis PCB och asbest, förhöjda radonvärden samt transporter till och från fastigheterna.	Det befintliga beståndet inventeras löpande och handlingsplaner tas fram för att hantera riskerna i samband med planerade åtgärder eller som egna projekt. Allteftersom nya byggnader blir mer energisnåla står byggnationsfasen för en större del av husens totala miljöpåverkan. Vid nyproduktion beaktas dessa frågor såväl internt som i dialog med externa parter såsom partners, stadsbyggnadskontor, konsult- och arkitektkontor och entreprenörer.	
Risk för ökad påverkan från transporter	Både Balders interna transporter och kundernas transporter till och från fastigheterna har en stor miljöpåverkan.	Vid utveckling av områden ses möjligheter till effektivare transporter över, och i flera områden erbjuds exempelvis bilpooler och cykelpooler. Tillsammans med leverantörer ses Balders interna transportlösningar och logistik över så att antalet transporter till fastigheterna minimeras och effektiviseras. Detta arbete kommer att utvecklas ytterligare framöver, då Balders ökade projektportfölj innebär ett ökat byggande och därmed risk för ökade transporter. Bolagets resepolicy reglerar tjänsteresor och på alla lokalkontor finns videoutrustning för att minimera antalet resor för möten.	
Klimatrisker	Stigande havsnivåer, ökad nederbörd och ökade risker för ras är klimatrisker som uppmärksammats och behöver hanteras i samhällsplaneringen för att minska riskerna för skador på fastigheter och infrastruktur framöver. Vid översvämnningar finns det även risk för att skadegödjure sörker sig i fastigheter med risk för smittspridning och skadegörelse som följd.	Utdredningar av vilka klimatanpassningar som kan bli aktuella vid nyproduktion görs i planprocessen och styrs i detaljplaner. Förutom detta arbetar Balder med att se över arbetet med klimatrisker och bland annat göra planer för hur befintliga fastigheter som kan komma att hamna i riskzonen ska riskinventeras och vilka handlingsplaner som behöver förberedas. Detta arbete omfattar bland annat planer för att ytterligare minska utsläpp från verksamheten, liksom planer för hur fastigheter som exempelvis är belägna i områden där risken för översvämnningar bedöms som hög ska rustas för att hantera detta. För att öka transparensen i detta arbete fortsätter Balder också att kontinuerligt utveckla bolagets rapportering av utsläpp och andra klimaterelaterade mätetal, och har under året också införlivat klimatfrågan i riskhanteringsprocessen i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD). Möjliga effekter av klimatförändringar har identifierats såväl vad gäller fastighetskostnader som värdeutveckling, och arbetet med att ta fram handlingsplaner för hantering av dessa har inletts. Läs mer på sidan 101.	

Bedömning av risknivå

 Låg  Medel  Hög

OMRÅDE**BESKRIVNING****HANTERING****BEDÖMNING****>> SOCIALA FÖRHÅLLANDELN OCH PERSONAL**

Risk för brister i kompetens-försörjning, arbetsmiljö och respekt för mänskliga rättigheter	Då Balder vuxit, både geografiskt och sett till antal kollegor finns utmaningar, bland annat när det gäller att rekrytera nya och att behålla befintliga kollegor, hitta och dra nytta av koncerngemensamma resurser samt utveckla gemensamma arbetsätt. En annan utmaning med bolagets kraftiga tillväxt är att få varje kollega att känna sig delaktig i Balders företagskultur.	Balders uppförandekod är baserad på principerna i FN:s Global Compact och hanterar frågor om arbetsmiljö och mänskliga rättigheter. Bolaget strävar efter att fortsätta öka jämlikhet och mångfald i organisationen, för att på bästa sätt speglar samhället. För att attrahera nya medarbetare deltar Balder löpande i arbetsmarknadsmässor på högskolor och universitet, samt erbjuder praktikplatser och möjligheter till examensarbeten för studenter.	
--	--	--	---

>> ETIK OCH ANTI-KORRUPTION

Risk för bedrägeri och mutbrott	För fastighetsbolag är exempelvis processer inom uthyrning och val av leverantörer särskilt viktiga.	Balder har en uppförandekod samt policyer och rutiner som ska vägleda och säkerställa respektfulla och affärsmässiga relationer och samtidigt minimera riskerna för exempelvis diskriminering och korruption. Vid val av leverantörer samt vid uppföljning av levererad kvalitet används interna kriterier som säkerställer att lagar och myndighetskrav följs såväl som bolagets beslutade policyer och riktlinjer. För rapportering av överträdelser finns en oberoende visselblåsarfunktion.	
--	--	---	---

Bedömning av risknivå

FINANSIELLA RAPPORTER

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Not	2020	2019
Hyresintäkter	2, 3	8 134	7 609
Fastighetskostnader	2, 6, 7	-1 919	-1 966
Driftsöverskott		6 216	5 643
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 5, 6	-676	-664
Andel i resultat från intressebolag/joint ventures	14	897	876
- varav förvaltningsresultat		663	787
- varav värdeförändringar		489	297
- varav skatt		-254	-209
Övriga intäkter/kostnader		371	7
- varav orealiseras värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	32	462	-
Resultat före finansnetto		6 809	5 863
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	9	299	395
Finansiella kostnader	9	-1 511	-1 565
- varav leasingkostnad/tomträttsavgåld	8	-64	-63
Finansnetto		-1 212	-1 170
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag/joint ventures		5 597	4 693
- varav Förvaltningsresultat	2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	4 900	4 604
<i>Värdeförändringar</i>			
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	12	24	14
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	12	3 429	9 562
Värdeförändringar derivat	22	-141	-180
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	16	1 253	387
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	16	-1 079	-292
Värdeförändringar totalt		3 486	9 492
Resultat före skatt		9 083	14 185
Inkomstskatt	10	-1 807	-2 659
Årets resultat		7 275	11 526
<i>Årets resultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		6 641	8 958
Innehav utan bestämmande inflytande	21	634	2 568
		7 275	11 526

Mkr	Not	2020	2019
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen			
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)		-705	8
Kassaflödessäkringar efter skatt		-20	-55
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag/joint ventures		-37	3
Årets totalresultat		6 513	11 482
<i>Årets totalresultat hänförligt till</i>			
Moderbolagets aktieägare		6 273	8 865
Innehav utan bestämmande inflytande		240	2 617
		6 513	11 482

Mkr	Not	2020	2019
Förvaltningsresultat		4 900	4 604
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat		-657	-581
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		4 244	4 023
Förvaltningsresultat per aktie, kr		23,51	22,35
Resultat efter skatt per aktie, kr	11	36,79	49,77

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 25	149 179	141 392
Leasingavtal; nyttjanderätt	8	1 532	1 541
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	160	166
Andelar i intressebolag/joint ventures	14	15 593	7 018
Andra långfristiga fordringar	15	2 302	1 448
Summa anläggningstillgångar		168 765	151 565
Omsättningstillgångar			
Exploateringsfastigheter	16	2 803	2 344
Kundfordringar	17	343	241
Övriga fordringar		713	399
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	650	478
Finansiella placeringar	19	2 659	1 523
Likvida medel	26	4 468	1 379
Summa omsättningstillgångar		11 636	6 363
Summa tillgångar		180 401	157 928

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Aktiekapital	20		
Övrigt tillskjutet kapital		187	180
Omräkningsdifferenser		10 729	7 806
Reserver		-789	-432
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		15	26
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		48 068	41 432
Innehav utan bestämmande inflytande	21	58 209	49 011
Summa eget kapital		9 676	9 714
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga räntebärande skulder ^{1,2)}	22	79 814	69 436
Övriga långfristiga skulder		828	542
Leasingskuld	8	1 487	1 494
Uppskjuten skatteskuld	10	12 497	11 285
Derivat	22	1 155	1 108
Summa långfristiga skulder		95 781	83 865
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder ¹⁾	22	9 175	11 806
Leverantörskulder		505	660
Leasingskuld	8	49	49
Derivat	22	384	102
Övriga skulder ³⁾		4 076	605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 546	2 115
Summa kortfristiga skulder		16 735	15 338
Summa skulder		112 516	99 203
Summa eget kapital och skulder		180 401	157 928

1) Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 3 513 Mkr (3 652). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 757 Mkr (1 826) betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldsättningsgrad och belåningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

3) I raden Övriga skulder per 31 dec 2020 ingår 3 009 Mkr som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Härförligt till moderbolagets aktieägare							Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Omräknings-differenser	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa			
Ingående eget kapital 2019-01-01	180	7 806	56	-369	32 473	40 146	7 262	47 408	
Årets resultat					8 958	8 958	2 568	11 526	
Övrigt totalresultat			-30	-63		-93	49	-44	
Summa totalresultat	-	-	-30	-63	8 958	8 865	2 617	11 482	
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande							-35	-35	
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande							-137	-137	
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag							8	8	
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	-	-	-	-164	-164	
Utgående eget kapital 2019-12-31¹⁾	180	7 806	26	-432	41 432	49 011	9 714	58 725	
Ingående eget kapital 2020-01-01	180	7 806	26	-432	41 432	49 011	9 714	58 725	
Årets resultat					6 641	6 641	634	7 275	
Övrigt totalresultat			-11	-357		-368	-394	-763	
Summa totalresultat	-	-	-11	-357	6 641	6 273	240	6 513	
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande					-5	-5	-296	-301	
Nyemission, efter emissionskostnader	7	2 923				2 930		2 930	
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande							17	17	
Summa transaktioner med bolagets ägare	7	2 923	-	-	-5	2 925	-278	2 647	
Utgående eget kapital 2020-12-31¹⁾	187	10 729	15	-789	48 068	58 209	9 676	67 885	

1) För mer information, se not 20, Eget kapital.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Driftsöverskott		6 216	5 643
Övriga intäkter/kostnader		-91	7
Förvaltnings- och administrationskostnader		-676	-664
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter		-20	-
Återläggning av avskrivningar		41	42
Erhållen ränta	26	267	176
Betald ränta	26	-1 442	-1 596
Betald skatt		-310	-321
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 986	3 288
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		-901	-262
Förändring rörelsесkulder		3 435	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 520	3 209
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-3 491	-7 972
Förvärv/försäljning av materiella anläggningstillgångar		-36	-85
Förvärv av finansiella placeringar		-1 665	-594
Förvärv/kapitallskott/in- och utlåning till intressebolag/joint ventures		-8 128	-601
Investering i befintliga fastigheter och projekt		-5 572	-8 133
Transaktioner med innehavare utan bestämmende inflytande		-301	-35
Försäljning av förvaltningsfastigheter		366	1 050
Försäljning av exploateringsfastigheter		1 253	387
Försäljning av finansiella placeringar		561	60
Försäljning av aktier i intressebolag/joint ventures		-	15
Utbetald utdelning från intressebolag/joint ventures		20	42
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-16 993	-15 867

Mkr	Not	2020	2019
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader	26	2 930	-
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande		-	-137
Amortering av leasingskuld		-19	-26
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande		18	-
Upptagna lån		20 472	25 169
Amortering/lösen av lån		-9 838	-11 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 563	13 479
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		3 089	821
Likvida medel vid årets slut	26	1 379	558
Likvida medel vid årets slut		4 468	1 379

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2020	2019
Likvida medel		4 468	1 379
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		13 032	8 673
Finansiella placeringar	19	2 659	1 523
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		20 509	11 925

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	3	349	361
Administrationskostnader	4, 5	-353	-363
Rörelseresultat		-4	-2
Resultat från finansiella poster			
Utdelning från dotterbolag		975	800
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 705	1 420
- varav valutakursdifferenser		785	-
- varav orealisering värdeförändring på långfristig finansiell tillgång	32	462	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 106	-1 226
- varav valutakursdifferenser		-	-251
Värdeförändringar derivat	22	-141	-180
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		2 429	812
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		-821	229
Resultat före skatt		1 608	1 042
Inkomstskatt	10	7	-16
Årets resultat/totalresultat¹⁾		1 615	1 025

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

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	13	22	23
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	25, 27	10 376	10 111
Andelar i intressebolag/joint ventures	14, 25	8 426	1 972
Andra långfristiga fordringar	15	1 817	1 190
Fordringar på koncernbolag	28	57 787	52 646
Summa finansiella anläggningstillgångar		78 406	65 919
Uppskjuten skattefordran	10	91	74
Summa anläggningstillgångar		78 519	66 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		52	70
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	133	137
Summa kortfristiga fordringar		184	206
Finansiella placeringar	19	2 078	1 051
Likvida medel	26	1 359	944
Summa omsättningstillgångar		3 621	2 201
SUMMA TILLGÅNGAR		82 140	68 217

Mkr	Not	31 dec 2020	31 dec 2019
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital	20		
Aktiekapital			187
Fritt eget kapital			180
Överkursfond			7 289
Balanserat resultat			6 681
Årets resultat			1 025
Summa eget kapital		16 798	12 253
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ^{1,2)}	22	40 260	39 449
Derivat	22	735	624
Skulder till koncernbolag	28	14 419	10 966
Summa långfristiga skulder		55 414	51 038
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut ¹⁾	22	6 106	4 414
Leverantörrsskulder		7	19
Derivat	22	32	2
Övriga skulder ³⁾		3 329	96
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	454	396
Summa kortfristiga skulder		9 928	4 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 140	68 217

1) Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

2) I raden Långfristiga räntebärande skulder ingår Hybridkapital om 3 513 Mkr (3 652). 50% av Hybridkapitalet, eller motsvarande 1 757 Mkr (1 826) betraktas av ratinginstitutet som eget kapital och minskar därmed räntebärande skulder vid beräkning av skuldssättningsgrad och belämningsgrad samt ökar eget kapital vid beräkning av soliditet.

3) I raden Övriga skulder per 31 dec 2020 ingår 3 009 Mkr som avser åtagande avseende köp av aktier i Entra ASA.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	Antal aktier	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
		Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets resultat		
Ingående eget kapital 2019-01-01	180 000 000	180	4 366	5 091	1 590	11 227	
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	-	1 025	1 025	
Vinstdisposition				1 590	-1 590	-	
Summa transaktioner med bolagets ägare	-	-	-	1 590	-1 590	-	
Utgående eget kapital 2019-12-31¹⁾	180 000 000	180	4 366	6 681	1 025	12 253	
Ingående eget kapital 2020-01-01	180 000 000	180	4 366	6 681	1 025	12 253	
Årets resultat/totalresultat	-	-	-	-	1 615	1 615	
Nyemission, efter emissionskostnader	6 500 000	7	2 923			2 930	
Vinstdisposition				1 025	-1 025	-	
Summa transaktioner med bolagets ägare	6 500 000	7	2 923	1 025	-1 025	2 930	
Utgående eget kapital 2020-12-31¹⁾	186 500 000	187	7 289	7 707	1 615	16 798	

1) För mer information, se not 20, Eget kapital.

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

Mkr	Not	2020	2019
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-4	-2
Återläggning av avskrivningar/nedskrivningar		6	4
Erhållen ränta	26	158	137
Betald ränta	26	-840	-783
Betald skatt		-9	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-689	-649
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		260	-78
Förändring rörelseskulder		3 042	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 612	-722
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5	-9
Förvärv andelar i koncernbolag/lämnade aktieägartillskott		-265	-1 662
Förvärv av finansiella placeringar		-966	-73
Förändring utlåning koncernbolag		-1 138	-6 819
Förändring utlåning intressebolag/joint ventures		-595	-367
Försäljning av finansiella placeringar		-	60
Förvärv/kapitallillskott till intressebolag/joint ventures		-5 992	-91
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 962	-8 961

Mkr	Not	2020	2019
Finansieringsverksamheten			
Nyemission, efter emissionskostnader	26	2 930	-
Upptagna lån		7 524	12 127
Amortering/lösen av lån		-3 689	-1 729
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		6 765	10 398

Årets kassaflöde	Not	2020	2019
Likvida medel vid årets början		944	230
Likvida medel vid årets slut	26	1 359	944

Tillgänglig likviditet, Mkr	Not	2020	2019
Likvida medel		1 359	944
Outnyttjade checkkrediter	23	350	350
Outnyttjade kreditfaciliteter		9 519	4 500
Finansiella placeringar	19	2 078	1 051
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften		13 306	6 845

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

NOT1 Redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Fastighets AB Balder, per den 31 december 2020, har godkänts av styrelsen och verkställande direktören den 18 mars 2021 och kommer att föreläggas årsstämmaen den 12 maj 2021 för fastställande.

Fastighets AB Balder (publ), organisationsnummer 556525-6905, med säte i Göteborg, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Göteborg är Fastighets AB Balder, Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadress är Parkgatan 49. Balder är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppars behov av lokaler och bostäder.

Redovisningsprinciperna beskrivs i anslutning till varje not i syfte att ge en ökad förståelse för respektive redovisningsområde. Nedan följer generella redovisningsprinciper och information om koncernredovisningen. Redovisningsprinciper, risker samt uppskattningar och bedömningar presenteras därefter mer specifikt i direkt anslutning till respektive not i syfte att ge läsaren en ökad förståelse för respektive resultat- och balanspost.

– Redovisningsprinciper markeras med 

– Risker markeras med 

– Uppskattningar och bedömningar markeras med 

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikselser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till miljoner kronor om inte annat anges.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10, Inkomstskatt samt i not 12, Förvaltningsfastigheter.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

Klassificering med mera

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs, se not 22, Finansiell riskhantering. I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Metoden innebär att förvärv av ett dotterbolag som klassas som rörelseförvärv betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. För varje förvärv avgör koncernen om innehavet är bestämmande inflytande i det förvärvade företaget redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionella andel av det förvärvade företagets nettotillgångar. Anskaffningsvärdet för dotterbolagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlätelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna

skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats som vederlag i utbyte mot de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkta hänförbara till förvärvet.

Vid rörelseförvärv där anskaffningskostnaden överstiger nettovärdet av förvärvade tillgångar och övertagna skulder samt eventualförpliktelser, redovisas skillnaden som goodwill. När skillnaden är negativ redovisas denna direkt i resultaträkningen. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffningsvärdet, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upp tagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelar anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulden i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande samt elimineringar

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på eರlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Utländsk valuta

Utländska verksamheters finansiella rapporter

Tillgångar och skulder i utlandsverksamheter omräknas till svenska kronor till den valutakurs som råder på balansdagen. Intäkter och kostnader i en utlandsverksamhet omräknas till svenska kronor till en genomsnittskurs som utgör en approximation av kurserna vid respektive transaktionsstidpunkt.

Omräkningsdifferenser som uppstår vid valutamräkning av utlandsverksamheter redovisas via övrigt totalresultat som en omräkningsreserv.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Monetära tillgångar

Forts. **Not 1** Redovisningsprinciper

och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenserna redovisas mot resultaträkningen, bortsett från långfristiga interna mellanhavanden som beaktas som en del i nettoinvesteringen i dotterbolagen och redovisas via övrigt totalresultat. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs vid transaktionsställfället. Icke monetära tillgångar och skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för värdering till verkligt värde.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärdet. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivån där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgång eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. Återvinningsvärdet på övriga tillgångar är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången. För en tillgång som inte genererar kassaflöden som är väsentlig oberoende av andra tillgångar beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelserna samt att en tillförlitlig uppskattningsmetod kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningsar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2020

Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. Ändringen i IFRS 3 bedöms inte få någon väsentlig påverkan på koncernens klassificering av förvärv som tillgångsförvärv eller förvärv av verksamhet/rörelse. Övriga nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2020 och som har tillämpats för första gången för räkenskapsåret har inte fått någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS-regler och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattningsregler. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter. I de fall redovisningsprinciperna avviker från koncernens redovisningsprinciper så framgår det i noterna eller nedan.

Klassificering och uppställningsformer

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

Intäkter

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 3, Intäkternas fördelning.

Leasingavtal

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 8, Leasing.

Skatter

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 10, Inkombeskatt.

Intressebolag/joint ventures

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Dotterbolag

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 27, Andelar i koncernbolag.

Finansiella garantier

Redovisas enligt de principer som beskrivs i not 25, Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

NOT2 Segmentsrapportering



REDOVISNINGSPRINCIP

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till den högsta verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I koncernen har denna funktion identifierats som ledningsgruppen som den som fattar strategiska beslut. Ledningen följer primärt upp rörelsesegmenten på deras driftöverskott, där fördelningen av gemensamma fastighetsadministrationskostnader har skett genom självkostnadsprincipen. Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i segmenten Helsingfors, Stockholm, Göteborg, Köpenhamn, Syd, Öst och Norr, vilket harmonierar med koncernens interna rapporteringssystem. SATOs fastighetsbestånd fördelar 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.

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen										
	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019	Mkr									
Hyresintäkter		2 495	2 433		1 338	1 234		1 561	1 426		657	566		584	589		1 218	1 083		282	277		8 134	7 609	
Fastighetskostnader		-675	-686		-243	-261		-324	-327		-159	-130		-124	-118		-330	-366		-64	-78		-1 919	-1 966	
Driftsöverskott		1 820	1 747		1 095	973		1 237	1 099		499	436		460	471		888	717		218	199		6 216	5 643	
Värdeförändringar fastigheter																									
Kommersiella fastigheter		7	-		647	319		253	1 390		12	76		112	398		-8	26		24	113		1 047	2 322	
Bostadfastigheter		1 229	5 423		111	192		187	244		1 156	669		141	132		-561	498		142	98		2 406	7 255	
Exploateringsfastigheter		-	-		-	-		145	95		29	-		-	-		-	-		-	-		174	95	
Driftöverskott inklusive värdeförändringar		3 056	7 169		1 853	1 484		1 822	2 828		1 696	1 181		713	1 000		319	1 241		384	411		9 842	15 315	
Ofördelede poster:																									
Övriga intäkter/kostnader																								371	7
Förvaltnings- och administrationskostnader																								-676	-664
Andelar i resultat från intressebolag/joint ventures																								897	876
Rörelseresultat																								10 435	15 534
Finansnetto																								-1 212	-1 170
Värdeförändringar derivat																								-141	-180
Inkomstskatt																								-1 807	-2 659
Årets resultat																								7 275	11 526
Övrigt totalresultat																								-763	-44
Årets totalresultat																								6 513	11 482

Forts. **Not 2** Segmentsrapportering

Regioner	Helsingfors		Stockholm		Göteborg		Köpenhamn		Syd		Öst		Norr		Koncernen			
	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019	Mkr	2020	2019									
Tillgångar																		
Kommersiella fastigheter		852	647		22 304	21 016		24 243	22 881		2 441	2 504		8 340	8 290		2 650	1 640
Bostadsfastigheter		41 542	40 064		5 327	5 368		7 073	6 490		14 948	12 902		2 099	1 906		11 883	12 722
Förvaltningsfastigheter	42 394	40 711	27 631	26 383	31 315	29 371	17 388	15 407	10 439	10 196	14 533	14 362	5 478	4 962	149 179	141 392		
Exploateringsfastigheter	-	-	812	448	1 594	1 422		250	265		145	42	-	11	3	156	2 803	2 344
Totalt fastighetsbestånd	42 394	40 711	28 443	26 831	32 910	30 794	17 638	15 672	10 583	10 238	14 533	14 373	5 480	5 117	151 982	143 736		
Ofördelade poster:																		
Materiella anläggningstillgångar																	160	166
Leasingavtal; nyttjanderätt																	1 532	1 541
Övriga fordringar																	4 007	2 566
Andelar i intressebolag/joint ventures																	15 593	7 018
Likvida medel och finansiella placeringar																	7 127	2 902
Summa tillgångar																	180 401	157 928
Eget kapital och skulder																		
Ofördelade poster:																		
Eget kapital																	67 885	58 725
Leasingskuld																	1 536	1 543
Uppskjuten skatteskuld																	12 497	11 285
Räntebärande skulder																	88 989	81 242
Derivat																	1 540	1 210
Ej räntebärande skulder																	7 955	3 923
Summa eget kapital och skulder																	180 401	157 928
Investeringar (inklusive bolagsförvärv)																		
Kommersiella fastigheter		449	120	167	1 664	990	4 593	108	1 367	60	1 444	752	24	4	87	2 530	9 300	
Bostadsfastigheter		2 149	3 278	130	596	421	632	1 614	223	30	162	173	448	496	368	5 015	5 707	
Förvaltningsfastigheter	2 598	3 398	297	2 260	1 411	5 225	1 722	1 590	91	1 607	925	472	500	454	7 545	15 006		
Exploateringsfastigheter	-	-	427	299	741	950	228	177	123	28	-	7	1	104	1 518	1 566		
Totalt fastighetsbestånd	2 598	3 398	724	2 559	2 152	6 175	1 950	1 767	213	1 635	925	479	501	558	9 063	16 572		

Koncernen har sitt säte i Sverige. Intäkterna från externa kunder i Sverige uppgår till 3 734 Mkr (3 481) och summa intäkter från externa kunder i Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien uppgår till 4 400 Mkr (4 127).

Summa anläggningstillgångar, andra än finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar som är lokaliseraade i Sverige uppgår till 77 425 Mkr (73 023) och summan av sådana anläggningstillgångar lokaliseraade i andra länder uppgår till 74 718 Mkr (70 878).

NOT 3 Intäkternas fördelning



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från leasingavtal där koncernen är leasegivare. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisas. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar som betalas i förskott redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Koncernen – Intäkter från försäljning av förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter

För principer avseende intäkter och resultat från försäljning av förvaltningsfastigheter och försäljning av exploateringsfastigheter, se not 12, Förvaltningsfastigheter samt not 16, Exploateringsfastigheter.

Moderbolaget – Tjänsteuppdrag

Moderbolagets nettoomsättning består av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag och intressebolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

Ingen fördelning görs mellan hyresintäkter och intäkter från kontrakt med kunder då dessa intäkter inte är väsentliga. Kategorier av hyresintäkter som presenteras nedan inkluderar serviceintäkter.

Balder har beviljat rabatter om 28 Mkr i enlighet med det statliga hyresstödspaketet kopplat till covid-19, varav Balder står för 50%. Således har, av förenlingsskäl, nettobeloppet om 14 Mkr minskat hyresintäkterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Hiresintäkter	8 134	7 609	–	–
Tjänsteuppdrag	–	–	349	361
Summa	8 134	7 609	349	361

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ LÄNDER

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Sverige	3 734	3 481
Danmark	657	566
Finland	3 547	3 354
Norge	75	76
Tyskland	45	51
Storbritannien	77	80
Summa	8 134	7 609

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ FASTIGHetskATEGORI

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Bostäder	4 899	4 600
Kontor	1 365	1 249
Handel	803	674
Övrigt	998	1 050
Projekt för egen förvaltning	69	35
Summa	8 134	7 609

HYRESINTÄKTER FÖRDELAT PÅ REGIONER

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Helsingfors	2 495	2 433
Stockholm	1 338	1 234
Göteborg	1 561	1 426
Köpenhamn	657	566
Syd	584	589
Öst	1 218	1 083
Norr	282	277
Summa	8 134	7 609

NOT 4 Anställda och personalkostnader



REDOVISNINGSPRINCIP

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

Pensioner

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Till övervägande del är planerna avgiftsbestämda. Endast i undantagsfall förekommer förmånsbestämda planer.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda pensionsplaner betalar koncernen avgifter till privat administrerade pensionsförsäkringsplaner. Koncernen har inga ytterligare betalningsförfatelser när avgifterna väl är betalda, dvs det är individen som står risken. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Koncernen hade per årsskiftet 824 anställda (784), varav 351 kvinnor (327). I moderbolaget var antalet anställda per årsskiftet 379 (360), varav 129 kvinnor (111).

Under 2020 hade Fastighets AB Balder 5 styrelseledamöter (5) inklusive ordförande, varav 1 kvinna (1). Koncernen, tillika moderbolaget, hade 6 ledande befattningshavare (6) inklusive VD, varav 2 kvinnor (1).

MEDELANTAL ANSTÄLDA MED GEOGRAFISK FÖRDELNING PER LAND

	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Medelantalet anställda totalt	795	725	366	325
varav kvinnor	340	267	122	99
varav män	455	458	244	226
varav Sverige (varav män)	502 (330)	459 (354)	366 (244)	325 (226)
varav Finland (varav män)	229 (96)	223 (85)	–	–
varav Danmark (varav män)	64 (29)	43 (19)	–	–

Forts. **Not 4** Anställda och personalkostnader

LÖNER, ARVODEN OCH FÖRMÅNER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelseordförande	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga styrelseledamöter	0,3	0,3	0,3	0,3
Verkställande direktör				
Grundlön	0,9	0,9	0,9	0,9
Förmåner	-	-	-	-
Vice verkställande direktör				
Grundlön	0,7	0,7	0,7	0,7
Förmåner	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare				
Grundlön	6,2	6,7	6,2	6,7
Förmåner	0,3	0,4	0,3	0,4
Övriga anställda				
Grundlön	366,4	339,1	159,6	145,2
Förmåner	4,0	3,8	2,6	2,7
Summa	379,0	352,1	170,8	157,1

LAGSTADGADE SOCIALA KOSTNADER INKLUSIVE LÖNESKATT

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Styrelsen	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	0,4	0,4	0,4	0,4
Vice verkställande direktör	0,2	0,2	0,2	0,2
Övriga ledande befattningshavare	2,2	2,6	2,2	2,6
Övriga anställda	105,7	103,6	54,1	49,5
Summa	108,6	106,9	57,0	52,8

AVTALSENLIGA PENSIONSKOSTNADER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Verkställande direktör	0,3	0,3	0,3	0,3
Vice verkställande direktör	-	-	-	-
Övriga ledande befattningshavare	0,8	1,4	0,8	1,4
Övriga anställda	40,1	39,0	12,8	10,0
Summa	41,2	40,7	13,9	11,7
Totala personalkostnader	528,8	499,6	241,7	221,6

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR OCH ÖVRIGA FÖRMÅNER UNDER ÅRET

Mkr	2020-01-01-2020-12-31			2019-01-01-2019-12-31				
	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Förmåner	Pensions- kostnad	Summa
Styrelsens ordförande Christina Rogestam	0,2	-	-	0,2	0,2	-	-	0,2
Styrelseledamot Fredrik Svensson	0,1	-	-	0,1	0,1	-	-	0,1
Styrelseledamot Sten Dunér	0,1	-	-	0,1	0,1	-	-	0,1
Styrelseledamot Anders Wennergren	0,1	-	-	0,1	0,1	-	-	0,1
Verkställande direktör	0,9	-	0,3	1,2	0,9	-	0,3	1,2
Vice verkställande direktör	0,7	-	-	0,7	0,7	-	-	0,7
Ledningsgruppen (4 personer)	6,2	0,3	0,8	7,3	6,7	0,4	1,4	8,5
Summa	8,3	0,3	1,1	9,7	8,8	0,4	1,7	10,9

Ingen rörlig ersättning utgår för någon av bolagets ledande befattningshavare.

Ett förmånsbestämt pensionsavtal är tecknat med VD som innebär att ett belopp om 0,3 Mkr (0,3) årligen kommer att utbetalas till VD från 55 till 65 års ålder. Framtida utbetalningar begränsas enligt avtal om stiftelsens tillgångar. Betalningarna är inte beroende om framtida tjänstgöring. Nuvärdet av utfästelsen uppgick till 3,4 Mkr (3,4). Utfästelsen har tryggats genom en avsättning till pensionsstiftelse, vars förvaltningsstillsättningar uppgick till 3,4 Mkr (3,4). Värdet av pensionsutfästelsen har beräknats i enlighet med tryggandelen, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Skillnaden i kostnad enligt de två beräkningsgrunderna är emellertid inte väsentlig.

Ledande befattningshavares ersättningar följer de riktlinjer som beslutades vid senaste årssammanträdet. Ersättningen ska vara marknadsmässig och konkurrenskraftig. Ersättningen ska utgå i form av fast lön. Pensionsvillkoren ska vara

marknadsmässiga och baseras på avgiftsbestämda pensionslösningar. Övriga förmåner avser bilförmån. Uppsägningslön och avgångsvederlag ska sammantaget inte överstiga 18 månader. VD:s lön och förmåner fastställs av styrelsen. För andra ledande befattningshavare fastställs lön och förmåner av VD. Vid uppsägning av VD gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Vid uppsägning från bolagets sida utgår 12 månaders avgångsvederlag (ej pensions- eller semesterlönegrundande). För övriga i ledningsgruppen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Inget avgångsvederlag utgår.

Styrelsen har rätt att frångå av årsstämmans beslutade riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, om det finns särskilda skäl.

NOT5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bidråde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
PwC				
Revisionsuppdraget	5,4	5,0	3,1	3,1
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	3,1	3,2	3,1	3,1
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,6	1,2	0,6	1,2
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	0,6	1,2	0,6	1,2
Skatterådgivning	0,4	0,9	0,4	0,9
-varav till ÖhrlingsPrice-waterhouseCoopers AB	0,4	0,9	0,4	0,9
Deloitte				
Revisionsuppdraget	2,5	2,1	-	-
Skatterådgivning	0,1	0,1	-	-
Övriga tjänster	0,9	0,9	-	-
Summa	9,9	10,1	4,2	5,2

NOT6 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag



REDOVISNINGSPRINCIP

Fastighetskostnader

Koncernens fastighetskostnader utgörs av kostnader som uppkommer i samband med fastighetsförvaltning såsom media (el, fjärrvärme, kyla, gas, vatten), fastighetsskötsel, renhållning, reparationer, underhåll, fastighetsskatt och övriga drift-kostnader. Fastighetskostnaderna redovisas i den period de avser.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnader utgörs av koncernens administrationskostnader såsom personal-, kontors-, lokal-, IT-, konsult- och marknadsföringskostnader samt avskrivningar på inventarier. Kostnaderna redovisas i den period de avser.

Koncernen, Mkr	2020	2019
Fastighetskostnader	1 919	1 966
Förvaltnings- och administrationskostnader	676	664
Summa	2 594	2 629

Koncernen, Mkr	2020	2019
Personalkostnader	529	500
Avskrivningar	41	40
Mediakostnader	655	665
Fastighetsskatt	342	338
Underhåll och övriga kostnader ¹⁾	1 028	1 086
Summa	2 594	2 629

1) Avser driftskostnader och administration exklusive personalkostnader.

NOT7 Specifikation av fastighetskostnader

Koncernen, Mkr	2020	2019
Drifts- och underhållskostnader ¹⁾	922	963
Mediakostnader ²⁾	655	665
Fastighetsskatt	342	338
Summa	1 919	1 966

1) Driftskostnader inkluderar personalkostnader avseende fastighetsskötsel.

2) Inkluderar avskrivningar av vindkraftverk.

NOT 8 Leasing



REDOVISNSPRINCIPER – Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Leasing där en väsentlig del av riskerna och fördelarna med ågående behålls av leasegivaren klassificeras som operationell leasing. Leasingbetalningar som erhålls under leasingperioden intäktsförs i rapporten över totalresultat linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där i allt väsentligt de ekonomiska risken och fördelar som förknipps med ågandet övergår från leasegivaren till leasetagaren, klassificeras som finansiell leasing. Vid leasingperiodens början redovisas finansiell leasing i balansräkningen till det lägre av leasingobjekts verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

För närvärande innehåller koncernen endast leasingavtal som klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer i tabellen nedan.

Normalt tecknas kommersiella hyreskontrakt på 3–5 år med en uppsägningstid om 9 månader. Bostadshyresavtalet löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 6,7 år (7,1).

Koncernen, Mkr	2020	2019
Bostäder, parkering, garage (inom ett år)	4 967	4 822
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	3 247	3 178
1–5 år	10 727	10 739
>5 år	11 941	13 126
Summa	30 881	31 866



REDOVISNSPRINCIPER – Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Redovisningsprinciper för koncernen

Koncernens leasingavtal består i allt väsentligt av tomträtsavtal och arrendeavtal. Därutöver återfinns ett antal leasingkontrakt som avser hyra av kontor inom koncernen. Utöver dessa leasingavtal finns mindre leasingavtal i form av leasing av bilar och kontorsutrustning m.m. Dessa leasingavtal har koncernen definierat som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde. För dessa avtal har det praktiska undantaget i IFRS 16 tillämpats vilket innebär att leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen och ingen nyttjanderättstillgång eller leasingskuldsredovisning sker i balansräkningen. Inga leasingavtal kortare än 12 månader (korttidsleasingavtal) återfinns i koncernen.

En nyttjanderättstillgång och en leasingskuld redovisas i balansräkningen hänförliga till samtliga leasingavtal som inte definierats som avtal där den underliggande tillgången har lågt värde.

Tomträts och arrendeavtal

Tomträts och arrendeavtal betraktas som eviga hyresavtal och redovisas till verklig värde. Nyttjanderättstillgången kommer därmed inte att skrivas av utan värdet på denna kvarstår tills omförhandling sker av respektive tomträtsavgåld. Nyttjanderättstillgångar hänförliga till tomträtsavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde, koncernen har dock valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt". En långfristig skuld redovisas i balansräkningen i posten "Leasingskuld" motsvarande värdet på nyttjanderättstillgången. Leasingskulden amorteras inte utan värdet är oförändrat fram till omförhandling av respektive tomträtsavgåld. Leasingavtalet redovisas som nyttjanderätter respektive leasingskulden dag som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen vilket normalt sker på tillträdesdagen för fastigheten. I resultaträkningen redovisas kostnaden för tomträtsavgålder i sin helhet som en finansiell kostnad då dessa bedöms utgöra ränta enligt IFRS 16.

Hyra av kontorslokaler

För samtliga leasingavtal redovisas en nyttjanderättstillgång och en motsvarande leasingskuld den dagen som den leasade tillgången finns tillgänglig för användning av koncernen. Leasingskulden inkluderar nuvärdet av leasingbetalningar i form av fasta avgifter. Vid värdering av skulden inkluderas förlängningsoptioner om det är mycket sannolikt att dessa kommer att utnyttjas.

Varje leasingbetalning fördelar mellan amortering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den respektive period redovisade skulden.

Nyttjanderättstillgångar redovisas initiatit till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- Initiatit värde på leasingskulden
- Leasingavgifter som betalas vid eller före ingången av leasingperioden
- Initiatit direkta utgifter
- Utgifter för att återställa tillgången i det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor

Nyttjanderättstillgångar skrivs av linjärt över det kortare av tillgångens nyttjande-period och leasingavtalets längd. Leasingavtalet löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller sätta upp avtal finns.

Redovisning i efterföljande perioder

Leasingskulden omvärdas om det sker några ändringar i leasingavtalet eller om det sker ändringar i kassaflödet som är baserade på de ursprungliga kontraktsvillkoren. Förförändringar i kassaflöden baserade på ursprungliga kontraktsvillkor uppstår när; koncernen ändrar sin initiala bedömning huruvida optioner för förlängning och/eller uppsägning kommer att nyttjas, det sker förändringar i tidigare bedömningar ifall en köpooption kommer att nyttjas eller leasingavgifter ändras på grund av förändringar i index eller ränta. En omvärdning av leasingskulden leder till en motsvarande justering av nyttjanderättstillgången. Om det redovisade värdet på nyttjanderättstillgången redan har reducerats till noll, redovisas den återstående omvärdningen i resultaträkningen. Nyttjanderättstillgången nedskrivningsprövas närmest händelser eller förändringar i förutsättningar indikerar att det redovisade värdet för en tillgång inte kan återvinna.

Redovisningsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget har i allt väsentligt leasingavtal avseende bilar. IFRS 16 tillämpas inte i moderbolaget utan istället tillämpas RFR 2, (IFRS 16 Leasingavtal p. 2-12). I de fall moderföretaget är leasetagare innebär det att leasingavgifterna redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Kostnaden för leasingavtal redovisas i posten "Administrationskostnader". Nyttjanderätten och leasingskulden redovisas således inte i balansräkningen.

Forts. **Not 8 Leasing**

Leasingavtal; nyttjanderätt	2020-12-31	2019-12-31
Tomträdder/arrendeavtal	1 465	1 460
Kontorslokal	66	81
Summa	1 532	1 541
Leasingskuld		
Långfristig leasingskuld	1 487	1 494
Kortfristig leasingskuld	49	49
Summa	1 536	1 543

Tomträtsavtal

Nyttjanderättstillgångar – tomträdder är per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa upplysningar kopplade till nyttjanderättstillgångar – tomträdder separat från övriga upplysningar om förvaltningsfastigheterna både i noter och i balansräkningen. I balansräkningen ingår tomträdder i posten "Leasingavtal; nyttjanderätt". För upplysning om övriga förvaltningsfastigheter se not 12, Förvaltningsfastigheter. Förändring av nyttjanderättstillgången hänförlig till tomträdder framgår i nedan tabell:

Nyttjanderättstillgångar – tomträdder	2020	2019
Periodens början	1 460	1 456
Förvärv	25	22
Försäljning	-20	-
Förändring av tomträtsavgäld och effekt av förändrade valutakurser	-1	-18
Verklig värde tomträdder vid periodens slut	1 465	1 460

Leasingskuld hänförlig till tomträdder uppgår till 1 469 Mkr (1 461) och redovisas som leasingskuld under posten långfristiga skulder med 1 432 Mkr (1 425) och kortfristiga skulder med 37 Mkr (36).

Hyra av lokal

Nyttjanderättstillgångar avseende hyra av lokal uppgår till 66 Mkr (81). Förändring av nyttjanderättstillgångar kopplade till kontorslokaler, inklusive effekt av förändrade valutakurser, uppgår under året till -15 Mkr (3).

Leasingavtalet löper på perioder om 2–10 år men optioner att förlänga eller säga upp avtal finns.

Upplysnings om samtliga leasingavtal	2020	2019
I resultaträkningen redovisas följande belopp relaterade till leasingavtal:		
<i>Förvaltnings- och administrationskostnader</i>		
Avskrivningar på nyttjanderätter (kontorslokal)	-12	-19
Summa	-12	-19
<i>Finansiella kostnader</i>		
Räntekostnader hyra av lokal	-1	-1
Räntekostnader – tomträtsavgäld	-63	-62
Summa	-64	-63

Det totala kassaflödet avseende leasingavtal var -89 Mkr (-91), varav amortering av leasingskuld uppgick till -18 Mkr (-26).

För information om leasingskuldenas förfallstid kopplad till hyra av lokal se not 22, Finansiell riskhantering.

Den del av leasingskulden som hänför sig till tomträdder utgörs av avtalsenliga odiskonterade kassaflöden av årliga tomträtsavgälder om -63 Mkr (-62) som betalas årligen i evig tid. Den årliga tomträtsavgälden som ska betalas kommer i framtiden att påverkas av ändringar i tomträtsavgälden.

NOT9 Finansiella intäkter och kostnader



REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindingstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförbara till produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter är huvudsakligen hänförbara till fordringar på intressebolag. Övriga finansiella intäkter avser huvudsakligen utdelningar, samt realiserade- och orealiseringar av värdeförändringar på börsnoterade aktier.

FINANSIELLA INTÄKTER	Koncernen		Moderbolaget		
	Mkr	2020	2019	2020	2019
Ränteintäkter		132	114	70	72
Ränteintäkter, dotterbolag		–	–	1 096	978
Övriga finansiella intäkter ¹⁾		167	281	754	370
Valutakursdifferenser ²⁾		–	–	785	–
Summa		299	395	2 705	1 420

1) Övriga finansiella intäkter i moderbolaget uppgick till 754 Mkr, varav orealisera värdeförändring på långfristig finansiell tillgång uppgick till 462 Mkr och avser den orealisera omvärdning som skett av aktierna i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA, se även not 32, Övriga intäkter/kostnader.

Övriga finansiella kostnader är hänförbara till räntebärande skulder.

FINANSIELLA KOSTNADER	Koncernen		Moderbolaget		
	Mkr	2020	2019	2020	2019
Räntekostnader, lån		1 342	1 327	697	595
Räntekostnader, räntederivat		105	139	105	139
Räntekostnader, dotterbolag		–	–	218	178
Leasingkostnad/ tomträtsavgåld		64	63	–	–
Övriga finansiella kostnader		–	36	86	62
Valutakursdifferenser ²⁾		–	–	–	251
Summa		1 511	1 565	1 106	1 226

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

NOT10 Inkomstskatt



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen – Skatter

Inkomstskatt utgör av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar varje sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förvänts bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realisera eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skateregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoreдовisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av Balders genomförda förvärv under året har klassificerats som förvärv av tillgång, varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

Moderbolaget – Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Forts. Not 10 Inkomstskatt



UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Uppskjuten skatt

Balder förfogar över förlustavdrag, vilka enligt gällande skatteregler bedöms kunna utnyttjas mot framtida vinster. Balder kan dock inte lämna några garantier för att dagens eller nya skatteregler inte innebär begränsningar i möjligheterna att utnyttja underskottsavdragen. Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten kan utnyttjas i framtiden samt vid vilken tidpunkt. Fastställda underskott som med hög säkerhet kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till förväret.

REDOVISAT I RESULTATRÄKNINGEN

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Aktuell skatt	-388	-259	-9	-5
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	-1 120	-2 325	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på derivat	26	50	17	-10
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-126	-138	-	-2
Förändring av övriga temporära skillnader	-235	-25	-	-
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	37	37	-	0
Summa uppskjuten skatt	-1 419	-2 400	17	-11
Totalt redovisad skatt	-1 807	-2 659	7	-16

AVSTÄMNING AV EFFEKTIV SKATT

Koncernen, Mkr	2020, %	2020	2019, %	2019
Resultat före skatt		9 083		14 185
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	-1 944	21,4	-3 036
Skillnad mellan skattemässigt och redovisat resultat vid försäljning av fastighet	-0,3	30	-0,1	15
Skatt på andel i resultat från intressebolag/joint ventures	-2,1	192	-1,3	180
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-30	0,0	-5
Skillnad i utländska skattesatser	-0,3	25	-0,7	98
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	1,3	-117	-0,4	53
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	-0,4	37	-0,3	37
Redovisad effektiv skatt	19,9	-1 807	18,7	-2 659
Moderbolaget, Mkr	2020, %	2020	2019, %	2019
Resultat före skatt		1 608		1 042
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	21,4	-344	21,4	-223
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader etc.	-9,1	147	-3,4	35
Skattefri utdelning	-13,0	209	-16,5	172
Skatt hänförlig till tidigare år	0,3	-4	0,1	-1
Omvärdering av uppskjuten skatt till följd av ny skattesats	0,0	-1	-0,0	0
Redovisad effektiv skatt	-0,5	7	1,6	-16

Sveriges Riksdag har beslutat att bolagsskatten ska sänkas i två steg. Första sänkningen har skett 2019 till 21,4% och andra sänkningen sker 2021 till 20,6%. Uppskjutna skatter omvärderas utifrån den skattesats som gäller vid tidpunkt då den uppskjutna skatten förväntas regleras.

Forts. **Not 10** Inkomstskatt

Redovisad i balansräkningen

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN OCH SKATTESKULD

Koncernen 2020, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Fastigheter	-	-12 497	-12 497
Derivat	226	-	226
Underskottsavdrag	93	-	93
Övriga temporära skillnader	-	-319	-319
Kvittring	-319	319	-
Summa	-	-12 497	-12 497

Inga ej aktiverade taxerade underskottsavdrag föreligger. Värderade underskott uppgår till 451 Mkr (1 140).

Moderbolaget 2020, Mkr	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skattefordran och skatteskuld hänför sig till följande:			
Derivat	158	-	158
Övriga temporära skillnader	-	-67	-67
Kvittring	-67	67	-
Summa	91	-	91

Inga underskottsavdrag föreligger.

FÖRÄNDRING AV UPPSKJUTEN SKATT I TEMPORÄRA SKILLNADER OCH UNDERSKOTTSAVDRAG

Koncernen, Mkr	Balans per 2020-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Fastigheter	-11 609	-1 095	208	-12 497
Derivat	199	24	2	226
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	235	-121	-20	93
Övriga temporära skillnader	-110	-227	17	-319
Summa	-11 285	-1 419	207	-12 497

Koncernen, Mkr	Balans per 2019-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2019-12-31
Fastigheter	-9 295	-2 292	-22	-11 609
Derivat	149	48	2	199
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	359	-133	8	235
Övriga temporära skillnader	-70	-24	-16	-110
Summa	-8 857	-2 400	-28	-11 285

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2020-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2020-12-31
Derivat	129	29	158
Övriga temporära skillnader	-54	-12	-67
Summa	74	17	91

Moderbolaget, Mkr	Balans per 2019-01-01	Redovisat i resultaträkningen	Balans per 2019-12-31
Derivat	92	37	129
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	2	-2	-
Övriga temporära skillnader	-8	-46	-54
Summa	85	-11	74

NOT11 Resultat per aktie



REDOVISNINGSPRINCIP

Resultat per aktie före utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med moderbolagets vägda genomsnittliga antal utestående aktier för räkenskapsåret. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare divideras med det vägda genomsnittliga antalet utestående aktier efter utspädning.

RESULTAT PER AKTIE HAR BERÄKNATS PÅ FÖLJANDE SÄTT:

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare	6 641	8 958
Summa	6 641	8 958
Vägt genomsnittligt antal aktier		
Totalt antal aktier 1 januari	180 000 000	180 000 000
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning	180 000 000	180 000 000
Effekt av nyemitterade aktier	515 027	-
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning	180 515 027	180 000 000
Resultat per aktie före utspädning, kr	36,90	49,77
Resultat per aktie efter utspädning, kr	36,79	49,77

NOT12 Förvaltningsfastigheter



REDOVISNINGSPRINCIP

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehålls i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdesstegring alternativt en kombination av dessa. Initialet redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verklig värde metoden. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar som vid behov stäms av med utomstående oberoende värderingsinstitut. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunliga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klok och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje kvartalskifte.

Intäkter från försäljning av fastigheter redovisas när kontrollen över fastigheten har överförts till köparen. En verkställbar rätt till betalning uppkommer dock inte förrän äganderätten övergått till köparen. Intäkten redovisas därför vid den tidpunkt då äganderätten övergår till köparen. Äganderätten till fastigheten (oavsett om fastigheten säljs separat eller via bolag) övergår normalt på tillträdesdagen. Intäkten värderas till det avtalenslägta transaktionspriset då ersättningen vanligen förfaller till betalning när äganderätten har övergått.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verklig värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskaps läggs utgiften till det redovisade värdet.

Den del av finansiella kostnader som avser större ny-, till- eller ombyggnation aktiveras. Den aktiverade räntan baseras på genomsnittligt vägd upplåningskostnad för koncernen.

Exploratoringsfastigheter, såsom exempelvis nyproduktion av bostadsrätter, med avsikt att säljas ingår inte som en del av förvaltningsfastigheterna. För upplysning om exploratoringsfastigheter, se not 16, Exploratoringsfastigheter.



UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Förvaltningsfastigheter

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan uppskattningar och bedömningar ge en betydande påverkan på koncernens redovisade resultat och ställning. Interna värderingar av förvaltningsfastigheter, kräver bedömningar av och antaganden om exempelvis framtid kassaflöden samt fastställande av direktavkastningskrav för varje enskild fastighet. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen för posten Förvaltningsfastigheter och i resultaträkningen för posten Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade. I samband med avslutad affär gör Balder avstämning mot gjorda antaganden. Balder följer även löpande genomförda relevanta fastighetstransaktioner. Interna värderingar av hela fastighetsbeståndet genomförs vid varje kvartalsrapport. För att speglar den osäkerhet som finns i gjorda antaganden, uppskattningar och bedömningar anges normalt ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. För att kvalitetsräkna Balders interna värderingar låter Balder löpande externvärderar delar av beståndet och inhämta second opinions¹⁾ på interna värderingar. De externa värderingarna har under året utförts av CBRE, Cushman & Wakefield, JLL och Newsec. Second opinions har under året utförts av JLL. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Klassificering av förvärv

För varje förvärv görs en bedömning om förvärvet ska klassificeras som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. En individuell bedömning görs av varje enskild transaktion. Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen om av transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. För samtliga årets förvärv har bedömningen inneburit att transaktionerna klassificeras som tillgångsförvärv. Se även not 1, Redovisningsprinciper, under rubriken Konsolideringsprinciper.

1) Second opinion avser granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående verklig värde	141 392	116 542
Förvärv	3 491	8 439
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	4 054	6 567
Värdeförändringar, orealiserade	3 429	9 562
Avytringar	-342	-1 036
Valutaförändring	-2 845	789
Omklassificering från/till exploratoringsfastigheter	-	528
Utgående verklig värde	149 179	141 392

Forts. Not 12 Förvaltningsfastigheter

Nyttjanderättstilgångar hänförliga till tomträtts- och arrendeavtal utgör per definition en del av förvaltningsfastigheternas värde. Koncernen har valt att redovisa dessa på en separat rad i balansräkningen och även redovisa dessa separat i upplysningar. Upplysnings om förändring av värdet för tomträtter återfinns i not 8, Leasing.

Värderingsmodell

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verklig värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värderingshierarkin enligt IFRS 13 Värdering till verklig värde. Fastigheterna verkliga värde baseras på interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden.

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

Koncernens byggrätter värderas till anskaffningskostnad.

Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanfaller i en värdering till anskaffningskostnad. Verklig värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdepunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktfullt, kloktt och utan tvång.

Per bokslutsdagen har Balder genomfört en intern värdering av hela fastighetsbeståndet.

Avkastningsmetoden

Vid värdering med avkastningsmetoden värderas varje fastighet genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden, det vill säga framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet är tio. Bedömda hyresinbetalningar samt drifts- och underhållsutbetalningar har härlett från befintliga hyresräntor, drifts- och underhållskostnader. Kassaflödet marknadsanpassas genom att beakta eventuella förändringar i uthyrningsgrad och uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållsutbetalningar. Till grund för samtliga kassaflödeskalkyler har antagits en inflation om 2%. Fastigheter motsvarande ca 98% av det totala marknadsvärdelet är värderade med avkastningsmetoden.

Värdering till anskaffningskostnad

Värdering till anskaffningskostnad tillämpas för fastigheter med reglerade hyror i Finland. Fastigheter motsvarande ca 1% av det totala marknadsvärdelet är värderade till anskaffningskostnad. Inledningsvis värderas dessa fastigheter till anskaffningskostnad med tillägg för transaktionskostnader och därefter till anskaffningskostnad med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Ortsprismetoden

Vid värdering med ortsprismetoden används noterade priser på marknaden för jämförbara objekt. Ortsprismetoden används för fastigheterna i Ryssland. Fastigheter motsvarande ca 1% av det totala marknadsvärdelet är värderade med ortsprismetoden.

Interna och externa värderingar

Marknadsvärdebedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5–10% och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För Balders del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5% ett värdeintervall om +/- 459 Mkr, motsvarande ett spann om 141 720 – 156 638 Mkr.

För att kvalitetssäkra Balders interna värderingar låter Balder löpande extern-värderar delar av beståndet och inhämta second opinions på interna värderingar. Under året har externa värderingar inhämtats för ca 21% (23) av förvaltningsfastigheter exklusivt projekt för egen förvaltning, motsvarande 31 Mdkr (31) och second opinions inhämtats för 31% (32) av förvaltningsfastigheter exklusivt projekt för egen förvaltning, motsvarande 45 Mdkr (44). Skillnaden mellan de externa värderingarna och de interna värderingarna var mindre än 1%. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga. För mer information om Balders värderingsmetoder, se sidorna 31–32.

Värdeförändringar

Balder har den 31 december genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet. Årets orealiserade värdeförändringar uppgick till 3 429 Mkr (9 562), varav 70% är hänförligt till bostadsfastigheter. Av den totala orealiserade värdeförändringen är 40% relaterat till färdigställda projekt.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 24 Mkr (14).

Hyresinbetalningar

Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i kontrakterna under dess löptider. Då kontrakterna löper ut sker en bedömning om kontraktelet anses bli förlängt till rådande marknadsnivå samtidigt som risken bedöms huruvida lokalen kan bli vakant. Vakanser bedöms utifrån gällande vakans-situation med en successiv anpassning till bedömd marknadsmässig vakans med hänsyn till objekts individuella förutsättningar.

Drifts- och underhållsutbetalningar

Vid bedömningsen av fastighetens framtida fastighetskostnader har utfalls- och prognosmaterial samt beräknade normaliserade kostnader använts.

Direktkastning

Direktkastningskrav och kalkylräntor som används i kalkylen har härlett ur jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Viktiga faktorer vid val av förkäntningskrav är läge, hyresnivå, vakansgrad och fastighetens skick. I tabell nedan redovisas använda direktkastningskrav.

Den genomsnittliga direktkastningen uppgick per bokslutsdagen till 4,5 % (4,5).

Per den 31 december 2020, efter Balders värdering, uppgick det totala fastighetsvärdet till 149 179 Mkr (141 392). För mer information se Förvaltningsberättelse och Känslighetsanalys på sidan 39.

Projektfastigheter för egen förvaltning

Balder har per den 31 december projektfastigheter för egen förvaltning upp-gående till 4,6 Mdkr (5,3). 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) ärterstår att investera. Merparten av de pågående projektens avser bostadsprojekt med ägarlägenheter som hyrs ut. Projektens omfattar ca 2 300 lägenheter (2 200) och avser i huvudsak ca 1 100 lägenheter i Köpenhamn och ca 600 lägenheter i Helsingfors.

Övriga investeringsåtaganden

Balder har tecknat avtal om att, med tillträde i januari 2021 förvärva fastighetskoncernen Masmästaren. Per bokslutet finns ett investeringsåtagande om 2 698 Mkr.

KÄNSLIGHETSANALYS, EXKLUSIVE PROJEKTFASTIGHETER

Påverkan på värde, Mkr	Förändring	Värdeförändring, Mkr
Direktkastningskrav	+/- 0,25%-enheter	- 7 639/+ 8 541
Hyresräntor	+/- 5%	+ 9 077/- 9 077
Fastighetskostnader	+/- 5%	- 1 841/+ 1 841

Påverkan på värde, Mkr	Bostadsfastigheter	Kommersiella fastigheter
+/- 5% förändring av värde	+/- 4 151	+/- 3 077

Region	Medelvärdet av direktkastningskrav för bedömnning av restvärde, %
Helsingfors	4,84
Stockholm	4,16
Göteborg	4,48
Köpenhamn	3,66
Syd	4,79
Öst	4,89
Norr	4,36

Fastighetskategori	Medelvärdet av direktkastningskrav för bedömnning av restvärde, %
Bostadsfastigheter	4,3
Kommersiella fastigheter	4,7

Det är avkastningskravet som är den enskilt viktigaste parametern vid värdering. Bostäder har generellt sett lägre avkastningskrav, främst beroende på ett säkert kassaflöde och låg risk.

NOT13 Övriga materiella anläggningstillgångar



REDOVISNINGSPRINCIP

Materiella anläggningstillgångar

Ägda tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i koncernens rapport över finansiell ställning om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort vid utrangering, avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst och förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbytten av identifierade komponenter, eller delar därvärd, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till anskaffningsvärdet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Nyttjandeperiod

Inventarier	3–10 år
Vindkraftverk	10–20 år

Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

INVENTARIER

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärdet				
Ingående balans	257	200	31	28
Inköp	24	66	5	9
Avyttringar och utrangeringar	-4	-9	-2	-6
Utgående balans	277	257	34	31
Avskrivningar				
Ingående balans	-98	-85	-8	-11
Avyttringar och utrangeringar	4	8	2	6
Avskrivningar	-27	-21	-6	-4
Utgående balans	-121	-98	-12	-8
Redovisat värde inventarier	155	159	22	23

VINDKRAFTVERK

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Anskaffningsvärdet				
Ingående balans	164	164	30	30
Utgående balans	164	164	30	30
Avskrivningar och nedskrivningar				
Ingående balans	-158	-156	-30	-30
Avskrivningar	-2	-2	-	-
Utgående balans	-160	-158	-30	-30
Redovisat värde vindkraftverk	5	7	-	-
Totalt redovisat värde inventarier och vindkraftverk	160	166	22	23

Avskrivningar redovisas i administrationskostnader och mediakostnader.

NOT14 Andelar i intressebolag/joint ventures



REDOVISNINGSPRINCIP

Koncernen

Intressebolag

Intressebolag är företag som Balder har ett betydande inflytande över. Betydande inflytande innebär möjlighet att delta i beslut som rör företagets finansiella och operativa strategier, men innebär inte ett bestämmande inflytande eller gemensamt bestämmande inflytande. I normalfallet innebär ett ägande motsvarande lägst 20% och högst 50% av rösterna att ett betydande inflytande innehålls. Omständigheter i det enskilda fallet kan ge ett betydande inflytande även vid ett ägande under 20% av rösterna.

Joint ventures

Ett joint venture är ett samarbetsarrangemang genom vilket parterna som har gemensamt bestämmande inflytande över arrangemanget har rätt till nettotillgångarna från arrangemanget. Gemensamt bestämmande inflytande föreligger när det i avtal är reglerat ett gemensamt utövande av det bestämmande inflytan det över en verksamhet. Det existerar endast när det krävs att de parter som delar det bestämmande inflytan måste ge sitt samtycke vid beslut avseende verksamheterna.

Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att andelar i ett intressebolag/joint venture redovisas till anskaffningsvärdet vid anskaffningstilfället och därefter justeras med koncernens andel av förändringen i intressebolags/joint ventures nettotillgångar. Erhållna utdelningar från intressebolag/joint ventures minskar redovisat värde. Resultatandelar i intressebolag/joint ventures redovisas på separata rader i koncernens rapport över totalresultatet och i koncernens rapport över finansiell ställning. Andel i intressebolags/joint ventures resultat redovisas efter skatt. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytan upphör.

Moderbolaget

Andelar i intressebolag/joint ventures redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstdel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstdel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

KONCERNENS ANDELAR I INTRESSEBOLAG/JOINT VENTURES 2020

Bolag	Organisationsnummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	90 501 180	44	Intressebolag	2 326	1 196
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1 001	-
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	863	4
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	1	-
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	Intressebolag	6	-
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	644	-
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	22	Intressebolag	420	-
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	164	-
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 288	400
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	170	-
Sjaelsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	65	-
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	Intressebolag	99	100
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	2	-
Serena Properties AB ¹⁾	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	Joint venture	578	309
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	195	-
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	Intressebolag	649	434
Grunnsteinen AS	919 424 427	Asker	1 000	50	Joint venture	0	-
Zenit AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	98	-
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	2	-
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	0	-
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	85	-
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intressebolag	1	-
Ängsladan Fastighetsförvaltning i Lund AB	559148-5783	Vetlanda	25 000	50	Joint venture	21	-
White Peak IV Limited	126219	Jersey	21	20	Intressebolag	163	-
iBoxen Infrastruktur Sverige AB	559254-3705	Stockholm	350	35	Intressebolag	3	3
AMW Gruppen i Götaland AB	559218-0433	Växjö	270	50	Joint venture	20	-
Anthon B Nilsen Eiendom AS	885857582	Oslo	4 377	50	Joint venture	614	-
Karlatornet AB	559185-8526	Göteborg	250	50	Joint venture	0	-
Entra ASA ²⁾	999 296 432	Oslo	32 261 713	18	Intressebolag	5 981	5 981
MAJLLPN AB	559272-6318	Stockholm	125	50	Joint venture	0	-
MILLENNIUM HoldCo ApS	38252283	Nordhavn	50 000	50	Joint venture	137	-
HE Projektinvest AS	918 984 186	Trondheim	500 000	50	Joint venture	0	-
Summa						15 593	8 426

1) Balder äger 56% av Serena Properties AB. Balder har, via avtal, ett gemensamt bestämmande inflytande och bolaget redovisas därför enligt kapitalandelsmetoden i koncernen.
 2) Balders ägarandel har ökat till drygt 25% under januari 2021. För ytterligare information se not 32, Övriga intäkter/kostnader.

Forts. **Not 14** Andelar i intressebolag/joint ventures

ACKUMULERADE ANSKAFFNINGSVÄRDEN

Mkr		Koncernen		Moderbolaget	
		2020	2019	2020	2019
Ingående balans		7 018	6 219	1 972	1 880
Förvärv av intressebolag/joint ventures ¹⁾		6 954	4	5 981	0
Abyttring av intressebolag/joint ventures		-	-15	-73	-15
Intressebolag/joint ventures som omklassificerats till att vara dotterbolag ²⁾		-	-471	-	-
Utdelning från intressebolag/joint ventures		-20	-41	-	-
Andel i intressebolagens/joint ventures resultat efter skatt		897	876	-	-
Förändring av intressebolagens/joint ventures eget kapital (ägartillskott)		743	446	546	106
Utgående balans		15 593	7 018	8 426	1 972

1) Årets förvärv av intressebolag/joint ventures avser framförallt andelar i Entra ASA och Anthon B Nilsen Eiendom AS.

2) Posten avser under 2019 Första Långgatan Fastigheter i GBG HB och Balder Skåne AB.

KONCERNENS ANDELAR I INTRESSEBOLAG/JOINT VENTURES 2019

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Antal aktier	Andel, %	Typ av innehav	Kapitalandelens värde i koncernen, Mkr	Redovisat värde hos moderbolaget, Mkr
Collector AB	556560-0797	Göteborg	45 250 590	44	Intressebolag	1 752	744
Tulia AB	556712-9811	Göteborg	50 000	50	Joint venture	901	-
Fastighets AB Centur	556813-6369	Stockholm	5 000	50	Joint venture	775	4
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	Göteborg	50 000	50	Joint venture	3	-
Chirp AB	556915-7331	Stockholm	17 000	34	Intressebolag	6	-
Tornet Bostadsproduktion AB	556796-2682	Stockholm	1 666 667	33	Joint venture	500	-
Brinova Fastigheter AB	556840-3918	Helsingborg	18 420 302	25	Intressebolag	384	-
Fastighets AB Tornet	559008-2912	Göteborg	500	50	Joint venture	162	-
Trenum AB	556978-8291	Göteborg	500	50	Joint venture	1 022	350
Norra Backaplan Bostads AB	556743-0276	Göteborg	33 333	33	Joint venture	170	-
Sjælsö Management ApS	35394923	Köpenhamn	392	49	Intressebolag	63	-
SHH Bostad AB	559007-1824	Stockholm	808 088	20	Intressebolag	95	100
SB Bostad i Stockholm AB	559094-8914	Stockholm	250	50	Joint venture	1	-
Serena Properties AB	559023-2707	Stockholm	2 799 998	56	Joint venture	437	268
Rosengård Fastighets AB	559085-4708	Malmö	25 000	25	Joint venture	158	73
Sinoma Fastighets AB	559161-0836	Stockholm	245	49	Intressebolag	582	434
Grunnsteinen AS	919 424 427	Asker	1 000	50	Joint venture	0	-
Zenit AS	918 773 924	Asker	180 000	50	Joint venture	2	-
Bostadsutveckling Kungens Kurva AB	559056-7888	Solna	250	50	Joint venture	3	-
Homestate AB	559179-2253	Jönköping	167	33	Joint venture	0	0
Heimdal Sentrum Utvikling AS	822 336 752	Trondheim	15 000	50	Joint venture	0	-
Steinan Holding AS	822 404 502	Oslo	30 000	50	Joint venture	1	-
Boo AS	921 580 614	Oslo	850 000	33	Intressebolag	1	-
Summa						7 018	1 972

INTRESSEBOLAGENS/JOINT VENTURES RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	Totalt (100%)		Balder s ägarandel	
	2020	2019	2020	2019
Hyresintäkter	4 423	1 864	892	816
Fastighetskostnader	-682	-442	-178	-173
Driftsöverskott	3 741	1 422	714	643
Förvaltnings- och administrationskostnader	-358	-145	-66	-64
Andel i resultat från intressebolag	139	-	-	-
Övriga rörelseintäkter ¹⁾	496	860	213	385
Rörelseresultat	4 018	2 137	862	964
Räntenetto	-991	-385	-197	-175
Värdeförändringar	7 362	679	489	297
Resultat före skatt	10 389	2 431	1 153	1 087
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-234	-4	-1	-2
Skatt	-2 256	-488	-254	-209
Årets resultat	7 899	1 940	897	876
- varav Förvalningsresultat	2 612	1 749	663	787

1) Merparten avser Collector AB. Varav Balders ägarandel av förvalningsresultat från Collector uppgick till 174 Mkr (341).

INTRESSEBOLAGENS/JOINT VENTURES RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	Totalt (100%)		Balder s ägarandel	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	96 143	33 745	28 073	14 898
Övriga tillgångar	8 661	4 796	3 218	2 118
Eget kapital/ägarlån	51 721	18 299	15 613	8 236
Skulder	53 083	20 242	15 677	8 780

Entra ASA och Anthon B Nilsen Eiendom AS ingår som intressebolag per 2020-12-31. Bolagen förvärvades under slutet av december 2020 och har därför inte påverkat årets resultat avseende Balders ägarandel av resultaträkningen ovan.

NOT15 Andra långfristiga fordringar



REDOVISNINGSPRINCIP

Andra långfristiga fordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värdade till upplupet anskaffningsvärde.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fordringar på koncernens intressebolag/joint ventures	2 077	1 392	1 817	1 189
Övriga långfristiga fordringar	224	56	1	1
Summa	2 302	1 448	1 817	1 190

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	1 448	1 293	1 190	904
Förändringar utlåning till intressebolag/joint ventures	686	333	627	286
Förändringar övriga långfristiga fordringar	168	-178	-	-
Utgående balans	2 302	1 448	1 817	1 190

Koncernen har fordringar på intressebolag/joint ventures som ränteberäknas på marknadsmässiga villkor. Se även not 30, Närstående.

NOT16 Exploateringsfastigheter



REDOVISNINGSPRINCIP

En exploateringsfastighet är en fastighet som innehålls för förädling med avsikt att avyttras, antingen i sin helhet eller per lägenhet, vid färdigställande. Exploateringsfastigheter består dels av mark där byggnation ej påbörjats och dels av projekt där byggnation påbörjats. Pågående byggnation avser i allt väsentligt nyproduktion av bostadsrätter med avsikt att avyttras vid färdigställandet. Redovisning av dessa fastigheter sker löpande till anskaffningsvärde på raden "Exploateringsfastigheter" bland omsättningstillgångar i balansräkningen och värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Intäkter från försäljning av exploateringsfastigheter avser ersättning från försäljning av bostadsrättsprojekt, bostadsrättsandelar samt exploateringsfastigheter. I samband med försäljning av bostadsrätter redovisas som intäkt erhållen ersättning och som kostnad lägenhetens bedömda andel av produktionskostnaden, eller för externt förvärvade bostadsrättsandelar, lägenhetens bokförda värde. Intäkt från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas som erhållen ersättning och som kostnad nedlagd produktionskostnad. Intäkt och kostnad redovisas i resultaträkningen i samband med att bostaden/fastigheten färdigställts, sålts och överlämnats till köparen. Marknadsförings- och försäljningsomkostnader redovisas löpande i resultaträkningen i takt med att de uppkommer.

Investeringar och avyttringar redovisas under investeringsverksamheten i Koncernens rapport över kassaflöden.

Utöver förvaltningsfastigheter innehåller Balder exploateringsfastigheter till ett värde av 2 803 Mkr (2 344).

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.

Under året har totalt sex projekt resultaträknats. Anskaffningskostnaden för årets samtliga avyttrande projekt uppgick till -1 079 Mkr (-292) och resultaten från försäljningarna uppgick till 174 Mkr (95) inklusive marknadsförings- och försäljningskostnader om -20 Mkr.

Mkr	Koncernen	
	2020	2019
Redovisat värde vid årets början	2 344	1 598
Omklassificering till/från förvaltningsfastigheter	-	-528
Upparbetade projektkostnader	1 518	1 566
Försäljning	-1 059	-292
Redovisat värde vid årets slut	2 803	2 344

NOT17 Kundfordringar



REDOVISNINGSPRINCIP

Kundfordringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värdade till upplupet anskaffningsvärde.

Kundfordringar redovisas och värderas till det belopp som förväntas inflyta med avdrag för kreditförlustreservering. Resultatet för 2020 har påverkats med -22 Mkr (-12) avseende konstaterade och befarade kundförluster. Kundfordringarna är kortfristiga till sin natur vilket gör att de redovisas som omsättningstillgångar och motsvarar verkligt värde.

Äldersfördelning kundfordringar

Koncernen, Mkr	2020	2019
-30 dagar	301	216
31–60 dagar	33	20
61–90 dagar	8	4
91 dagar–	72	51
Summa	414	291
Kreditförlustreservering	-72	-51
Kundfordringar netto	343	241

Kreditförlustreservering

Koncernen, Mkr	2020	2019
Ingående balans	-51	-34
Omklassificeringar	-	-8
Årets konstaterade kundförluster	1	3
Årets förändring kreditförlustreservering	-22	-12
Utgående balans	-72	-51

NOT18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Försäkringar	4	4	-	-
Ränteintäkter	5	2	-	-
Räntekostnader	84	113	78	107
Hyresintäkter	17	11	-	-
Fastighetskostnader	477	303	-	-
Övriga finansiella intäkter	53	29	53	29
Övriga poster	10	15	1	0
Summa	650	478	133	137

NOT19 Finansiella placeringar

REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella placeringar redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen.

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Värdepapper				
Aktier och obligationer	2 659	1 523	2 078	1 051
Summa	2 659	1 523	2 078	1 051

NOT20 Eget kapital**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. Innehavaren av stamaktier är berättigade till utdelning som fastställs efter hand. Aktieinnehavet berättigar till rösträtt vid bolagsstämma.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna. Här ingår överkursar som betalats i samband med emissioner.

Omräkningsdifferenser

Avser valutamräkningsdifferenser som uppstår till följd av omräkning av utlandsverksamhet.

Reserver

Posten avser kassaflödessäkringar efter skatt. Kassaflödessäkringarna avser framförallt räntesäkringar.

Balanserade vinstdmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstdmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstdmedel i moderbolaget och dess dotterbolag. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Innehav utan bestämmande inflytande

Posten avser minoritetens andel av eget kapital i icke helägda dotterbolag och avser i huvudsak SATO Oyj där Balders ägarandel uppgår till 56,0% (54,7), samt Asuntohytymä Group Oy där ägarandelen uppgår till 75,0% (75,0). För ytterligare information, se not 21, Innehav utan bestämmande inflytande.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämma att ingen (-) aktieutdelning lämnas för verksamhetsåret 2020.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämmans förfogande stående vinstdmedel om 16 611 553 712 kr skall disponeras enligt följande; i ny räkning balanseras 16 611 553 712 kr.

Aktiekapitalets utveckling

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
27	juni	2005	Starttidpunkt		75 386 104	75 386 104	1,00		75 386 104
18	augusti	2005	Apportemission	2 000 002	77 386 106	77 386 106	1,00	2 000 002	77 386 106
18	augusti	2005	Nedsättning av aktiekapitalet genom minskning av nominellt belopp	-	77 386 106	77 386 106	0,01	-76 612 245	773 861
18	augusti	2005	Apportemission	1 287 731 380	1 365 117 486	1 365 117 486	0,01	12 877 314	13 651 175
18	augusti	2005	Kvittningsemission	18 846 514	1 383 964 000	1 383 964 000	0,01	188 465	13 839 640
18	augusti	2005	Sammanläggning av nominellt belopp till 1 krona	-1 370 124 360	13 839 640	13 839 640	1,00	-	13 839 640
27	januari	2006	Apportemission	1 000 000	14 839 640	14 839 640	1,00	1 000 000	14 839 640
9	oktober	2006	Apportemission	1 380 000	16 219 640	16 219 640	1,00	1 380 000	16 219 640
		2008	Återköp egna aktier	-476 600	16 219 640	15 743 040	1,00	-	16 219 640
28	augusti	2009	Apportemission	9 171 502	25 391 142	24 914 542	1,00	9 171 502	25 391 142
4	juni	2010	Fondemission	76 173 426	101 564 568	99 658 168	1,00	-	101 564 568
1	februari	2011	Nyemission	6 700 000	108 264 568	106 358 168	1,00	6 700 000	108 264 568
20	maj	2011	Fondemission	54 132 284	162 396 852	159 537 252	1,00	-	162 396 852
16	juni	2011	Riktad nyemission preferensaktie	4 000 000	166 396 852	163 537 252	1,00	4 000 000	166 396 852

Forts. **Not 20** Eget kapital

Dag	Månad	År	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal uteslände aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Förändring aktiekapital, kr	Totalt aktiekapital, kr
31	januari	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	167 396 852	164 537 252	1,00	1 000 000	167 396 852
11	oktober	2012	Kvittningsemission preferensaktie	1 000 000	168 396 852	165 537 252	1,00	1 000 000	168 396 852
24	maj	2013	Riktad nyemission preferensaktie	500 000	168 896 852	166 037 252	1,00	500 000	168 896 852
22	oktober	2013	Riktad nyemission preferensaktie	3 500 000	172 396 852	169 537 252	1,00	3 500 000	172 396 852
19	mars	2014	Avyttring återköpta aktier	2 859 600	172 396 852	172 396 852	1,00	-	172 396 852
18	december	2015	Riktad nyemission stamaktie	10 000 000	182 396 852	182 396 852	1,00	10 000 000	182 396 852
23	september	2016	Riktad nyemission stamaktie	3 000 633	185 397 485	185 397 485	1,00	3 000 633	185 397 485
16	december	2016	Kvittningsemission	4 602 515	190 000 000	190 000 000	1,00	4 602 515	190 000 000
12	oktober	2017	Inlösning av preferenskapital	-10 000 000	180 000 000	180 000 000	1,00	-10 000 000	180 000 000
30	november	2020	Riktad nyemission stamaktie	6 500 000	186 500 000	186 500 000	1,00	6 500 000	186 500 000
31	december	2020		186 500 000	186 500 000			186 500 000	

NOT 21 Innehav utan bestämmande inflytande

Nedan visas finansiell information i sammandrag för väsentliga innehav utan bestämmande inflytande i koncernen. Beloppen som redovisas är baserade på de belopp som ingår i de konsoliderade finansiella rapporterna. Enbart nettotillgångar i vilka innehav utan bestämmande inflytande har en andel är inkluderade.

SATO Oyj (org.nr 0201470-5) är ett av Finlands största fastighetsbolag med inriktning på bostäder. Bolaget investerar framför allt i bostäder belägna i Stor-Helsingfors, Tammerfors och Åbo. Innehav utan bestämmande inflytande i SATO Oyj uppgår till 44,0% (45,3).

Asuntoyhymä Group Oy (org.nr 2808794-5) är ett växande fastighetsbolag intrikat på nyproducerade bostäder i de största städerna i Finland. Bolaget lägger stor vikt att optimera storleken och effektiviteten på lägenheternas planritningar. Innehav utan bestämmande inflytande i Asuntoyhymä Group Oy uppgår till 25,0 % (25,0).

Båda dotterbolagen är verksamma i Finland och har sitt säte i Helsingfors.

Ägarandel	SATO Oyj		Asuntoyhymä Group Oy	
	2020	2019	2020	2019
Balder, andel, %	56,0	54,7	75,0	75,0
Innehav utan bestämmande inflytande, andel, %	44,0	45,3	25,0	25,0
Totalt	100,0	100,0	100,0	100,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhymä Group Oy	
	2020	2019	2020	2019
Förvaltningsfastigheter	47 193	48 080	3 558	2 109
Övriga anläggningstillgångar	837	900	0	1
Omsättningstillgångar	3 208	248	39	64
Summa tillgångar	51 238	49 228	3 597	2 173
Långfristiga skulder	25 673	22 562	2 956	2 118
Kortfristiga skulder	3 927	5 217	26	26
Summa skulder	29 600	27 779	2 982	2 144
Nettotillgångar	21 638	21 449	614	29
Redovisat värde innehav utan bestämmande inflytande	9 472	9 690	154	7

Rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhymä Group Oy	
	2020	2019	2020	2019
Intäkter	3 181	3 130	189	118
Årets resultat	1 069	5 664	613	26
Övrigt totalresultat	-21	-56	0	0
Summa totalresultat	1 048	5 609	613	26
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	470	2 564	153	7
Utdelning utbetalad till innehav utan bestämmande inflytande	-	135	-	-

Rapport över kassaflöde i sammandrag, Mkr	SATO Oyj		Asuntoyhymä Group Oy	
	2020	2019	2020	2019
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 240	982	38	35
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 551	-1 969	-753	-1 251
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 965	981	722	1 230
Ökning/minskning av likvida medel	2 654	-5	7	14

NOT 22 Finansiell riskhantering



REDOVISNINGSPRINCIP

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel, finansiella placeringar, kundfordringar, andra långfristiga fordringar (fordringar hos intressebolag) samt derivat med positivt värde. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder samt derivat med negativt värde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalenslig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelserna i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinds sig att förvärv eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls medan derivatinstrument redovisas när avtalet har ingått.

Balder fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verklig värde via övrigt totalresultat och verklig värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodellen tillgången omfattas av.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehålls med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycket om Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisats som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar hos intressebolag), kundfordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar värderade till verklig värde via resultaträkningen

Investeringar i skuldinstrument som inte kvalificerar att redovisas varken till upplupet anskaffningsvärde eller till verklig värde via övrigt totalresultat värderas till verklig värde via resultaträkningen. Även egetkapitalinstrument som innehålls för handel, egetkapitalinstrument där koncernen valt att inte redovisa verklig värdeförändringar via övrigt totalresultat och derivat som inte kvalificerar för s.k. säkringsredovisning ingår i denna kategori. En vinst eller förlust på en finansiell tillgång (skuldinstrument) som redovisas till verklig värde via resultaträkningen och som inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas netto i resultaträkningen i den period vinsten eller förlisten uppkommer. I denna kategori ingår koncernens derivat med positivt verklig värde samt koncernens finansiella placeringar.

Finansiella tillgångar värderade till verklig värde via övrigt totalresultat

Denna kategori innefattar egetkapitalinstrument som inte innehålls för handel och för vilka koncernen, vid första redovisningsställfället, tagit ett oäterkalleligt beslut att redovisa innehavet till verklig värde via övrigt totalresultat. Värdeförändringarna på dessa placeringar redovisas löpande i övrigt totalresultat. Vid en avyttring omförs inte ackumulerad vinst eller förlust till resultaträkningen. I denna kategori redovisas innehav i onoterade aktier vilka ingår i posten andra långfristiga fordringar.

Finansiella skulder värderade till verklig värde via resultaträkningen

Finansiella skulder värderade till verklig värde via resultaträkningen utgörs av derivat med negativa verkliga värden som inte ingår i s.k. säkringsredovisning. Finansiella skulder värderade till verklig värde via resultaträkningen redovisas även i efterföljande perioder till verklig värde och värdeförändringen redovisas i årets resultat.

Skulder i denna kategori klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom 12 månader från balansområdet. Om de förfaller senare än 12 månader från balansområdet klassificeras de som långfristiga skulder.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång- och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Upplåning redovisas inledningsvis till verklig värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållit belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas, i förekommande fall, som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelsесkulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Derivatinstrument

Derivat redovisas i balansräkningen på affärsdagen och värderas till verklig värde både initialt och vid efterföljande omvälderöringar vid varje rapportperiod. Balder innehåller dels derivat som säkrar viss risk hämförlig till kassaflöden (valutaswappar och ränteswappar), dels derivat som säkrar investering i en utländsk verksamhet (nettoinvesteringssäkring). Derivat hämförliga till nettoinvestering i utlandsverksamheter, valutaswappar och vissa ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning i IFRS 9. För utförligare beskrivningar av säkringsredovisning, se efterföljande stycke. Alla övriga derivatinstrument bedöms inte uppfylla kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat särredovisas om de inte är nära relaterade till värdskontraktet. För tillfället har inga inbäddade derivat identifierats. Värdeförändringar på derivatinstrument som identifierats som säkringsinstrument redovisas i övrigt totalresultat medan värdeförändringar på övriga derivatinstrument redovisas enligt tillämplig kategori ovan.

Säkring av rörliga räntor på lån

En viss del av koncernens ränteswappar har identifierats som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven på säkringsredovisning. Ränteswappen säkrar lån med rörlig ränta genom att byta rörlig mot fast ränta. Den effektiva delen av förändringar i verklig värde på dessa ränteswappar redovisas via övrigt totalresultat i reserver i eget kapital. Ineffektiv del av värdeförändringen redovisas omedelbart i årets resultat och inkluderas i posten Värdeförändringar derivat. Belopp som ackumulerats i säkringsreserven i eget kapital omklassificeras till årets resultat i de perioder då den säkrade posten påverkar resultatet.

Säkring av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter

Koncernen säkrar en betydande del av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter genom lån i samma valuta som utlandsverksamheten och genom valutaswappar. Koncernen bedömer att kriterierna för säkringsredovisning i IFRS 9 uppfylls för nettoinvesteringar i utlandsverksamheter. Omräkningsdifferenser på lån och förändringar i verklig värde för säkringsinstrumentet redovisas i "Övrigt totalresultat" i den manl säkringen är effektiv. De ackumulerade förändringarna i omräkningsdifferenser och verklig värde redovisas som separata komponenter i eget kapital. Vinst eller förlust som härrör från den del av säkringen som inte är effektiv redovisas i årets resultat. Vid avyttring av utlandsverksamheter omförs den vinst eller förlust som ackumulerats i eget kapital till årets resultat, vilket därmed ökar eller minskar resultatet för avyttringen.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten underliggande tre månader, vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Koncernen bedömer vid varje rapportställe de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för villa förväntade kreditförluster bedöms utgöra i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar) och andra långfristiga fordringar (huvudsakligen fordringar på intresseföretag). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditförlustreservering för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar och fordringar hos intresseföretag) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserveringen kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtläckande variabler för förväntade kreditförluster.

Forts. **Not 22 Finansiell riskhantering**

Balder är finansierat med eget kapital och skulder, där majoriteten av skuldrerna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering. Balders långsiktiga mål för kapitalstrukturen är att soliditeten över tid ska vara lägst 40%, att räntetäckningsgraden inte bör understiga 2 gånger samt att beläningsgraden inte bör överstiga 50%.

Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för sex olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk, kreditrisk och valutarisk. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Ansvaret för koncernens finansiella transaktioner och risker hanteras centralt av moderbolagets finansavdelning. Den finansiella riskhanteringen sker på portföljnivå. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Soliditeten ska över tid inte understiga 40%.

Mål i finanspolicyn:

- soliditeten bör över tid överstiga 40%,
- räntetäckningsgraden bör inte understiga 2 gånger,
- beläningsgraden bör inte över tid överstiga 50%,
- säkerställa kort- och långfristig kapitalförsörjning,
- uppnå en långsiktig stabil kapitalstruktur.

Uppföljning av målen sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

Balder har åtaganden mot sina finansiärer i form av finansiella nyckeltal, så kallade covenanter. Per årsskiften hade Balder finansieringsåtaganden om räntetäckningsgrad om 1,8 ggr, säkerställda skulder/totala tillgångar om 45% och beläningsgrad om 65%. Samtliga covenanter var uppfyllda per årsskiften. SATO har också covenanter i sina låneavtal och samtliga var uppfyllda per årsskiften.

Löptidsanalys finansiella skulder

Tabellerna visar kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder. Finansnettot har beräknats utifrån koncernens genomsnittliga ränta med avdrag för ränteintäkter. Refinansiering sker löpande, varför inga räntekostnader har angetts för längre tid än 10 år.

Löptidsanalys finansiella skulder

Koncernen 2020-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	9 174	12 026	11 585	11 150	9 567	35 487	88 989
Räntekostnader ¹⁾	1 385	1 382	1 380	1 378	1 375	6 840	13 740
Leverantörsskulder	505	-	-	-	-	-	505
Leasingskuld (hyra av lokal)	12	12	10	9	9	19	72
Övriga skulder	4 076	-	-	-	-	-	4 076
Summa	15 152	13 421	12 975	12 537	10 951	42 346	107 382

För odiskonterade kassaflöden hänförliga till tomträdder se not 8, Leasing.

Koncernen 2019-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	11 806	8 041	8 587	8 080	10 664	34 064	81 242
Räntekostnader ¹⁾	1 265	1 262	1 259	1 256	1 253	6 221	12 518
Leverantörsskulder	660	-	-	-	-	-	660
Leasingskuld (hyra av lokal)	13	13	13	10	10	30	89
Övriga skulder	605	-	-	-	-	-	605
Summa	14 350	9 316	9 859	9 346	11 928	40 315	95 114

Moderbolaget 2020-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	4 291	8 475	6 245	5 268	6 696	15 392	46 366
Räntekostnader ¹⁾	694	694	694	694	693	3 462	6 932
Leverantörsskulder	7	-	-	-	-	-	7
Övriga skulder	3 329	-	-	-	-	-	3 329
Summa	8 322	9 169	6 939	5 962	7 389	18 854	56 634

Moderbolaget 2019-12-31

Mkr	Inom ett år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	>5 år	Totalt
Förfallostruktur lån	4 414	2 624	7 667	5 546	4 576	19 035	43 862
Räntekostnader ¹⁾	667	666	666	665	665	3 319	6 648
Leverantörsskulder	19	-	-	-	-	-	19
Övriga skulder	96	-	-	-	-	-	96
Summa	5 195	3 291	8 333	6 212	5 241	22 354	50 625

1) Avser räntekostnader under perioden 0-10 år.

Forts. **Not 22 Finansiell riskhantering**

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultateffekt före skatt, Mkr
Räntenivå för räntebärande skulder	+1 procentenhets	- 257

Finansiella mål	Utfall		
	Mål	2020	2019
Soliditet, %	lägst	40,0	38,6
Beläningsgrad, %	högst	50,0	46,1
Räntetäckningsgrad, ggr	lägst	2,0	5,3
Totalt		18 407	1,21

Förfallostruktur räntederivat¹⁾

År	Nominellt belopp, Mkr	Ränta, %
2021	2 677	2,25
2022	1 634	0,78
2023	3 052	0,44
2024	631	1,29
2025	2 253	1,24
2026	2 054	1,81
2027	1 151	0,14
2029	2 201	0,84
2030	1 004	1,04
2037	1 500	2,00
2040	251	0,67
Totalt	18 407	1,21

1) Avser räntederivat där fast ränta betalas.



RISKER

Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, för att fortsätta generera avkastning till aktieägarna och nyta för andra intressenter.

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden avseende rörelsekostnader, räntor och amorteringar. Enligt finanspolicyn skall det alltid finnas tillräckligt med kontanta medel och garanterade krediter för att täcka det lopande likviditetsbehovet. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick Balders likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjade checkkredit till 7 477 Mkr (3 252). Balders Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur uppläningen ska ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att uppläningen ska säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar.

Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att Balder inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Balder hade per årsskifte kreditfaciliteter om 13 032 Mkr (8 673) varav 13 032 (8 673) var outnyttjade. Balder arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Av lånportföljen ska över tid 50% innehålla en kredittid på mer än 2 år och inte mer än 20% av lånén bör förfalla inom ett år.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägarbarhet i kassaflödet men det innebär också högre räntekostnader. Hanteringen av koncernens räntesexponering är centraliseras, vilket innebär att den centrala finansfunktionen ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mät tillfälle överställa 2,0 gånger. För att erhålla en kostnadseffektiv hantering av ränterisken görs bedömmningen av ränterisken vid upptagandet av lån med kort räntebindning utifrån koncernens totala lånepotrfölj. Räntederivattransaktioner genomförs vid behov för att uppnå önskad ränterisk i den totala uppläningen.

Balder har i huvudsak använt sig av swappar och fasträntelån för att hantera ränterisken, vilka förfaller mellan 2021 och 2040. Per årsskifte var ca 67% av lånén säkrade med ränteswappar och fasträntelån och för 7% tillämpas säkringsredovisning. I takt med att marknadsräntan förändras uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde, som inte är kassaflödespåverkande, på de finansiella instrumenten. Derivaten redovisas löpande till verklig värde i balansräkningen och värdeföränd-

ringar redovisas i resultaträkningen. Derivaten värderas utifrån noterade priser på marknaden. Värdeförändringarna uppgick under 2020 till -141 Mkr (-180). Per års-skiftet uppgick det verkliga värdet på räntederivaten till -1 253 Mkr (-1 113). Det verkliga värdet för finansiella instrument baseras på förmedlade kreditinstitutsvärderingar. Rimligheten i värderingen har prövats genom att låta annat kreditinstitut värdera liknande instrument på balansdagen, se känslighetsanalysen.

SATOs räntederivat uppfyller kraven på säkringsredovisning, då löptiden på derivaten är matchade med underliggande finansiering. Det innebär att värdeförändringen av derivaten redovisas i övrigt totalresultat. De räntederivaten (ränteswappar) som ingås av SATO har samma kritiska villkor som det säkrade föremålet. Kritiska villkor kan vara referensränta, ränteomsättningstäglag, betaldagar, förfallodag och nominellt belopp. Ineffektivitet i ränteswappar kan uppstå på grund av skillnader i kritiska villkor mellan ränteswappar och lånet. Det fanns ingen ineffektivitet häftig till SATOs ränteswappar under 2020.

Valutarisk

Balder äger fastigheter via dotterbolag i Danmark, Norge, Finland, Tyskland och Storbritannien och genom SATO i St Petersburg. Bolagen har huvudsakligen intäkter och kostnader i lokal valuta. Koncernen påverkas av valutakursfluktuationer vid omräkning av de utländska dotterbolagens tillgångar och skulder till moderbolagets valuta. Koncernen är via nettoinvesteringar i utlandet exponerad mot EUR, DKK, GBP och NOK.

Omräkningssexponering

När dotterbolagens rapporter över finansiell ställning i lokal valuta omräknas till svenska kronor uppstår en omräkningsdifferens, som beror på att innevarande år omräknas till en annan bokslutskurs än föregående år och att totalresultaträkningen omräknas till genomsnittskursen under året medan rapporten över finansiell ställning omräknas till kursen per den 31 december. Omräkningsdifferensen förs till övrigt totalresultat och balanseras i reserver i eget kapital. Omräkningsexponeringen utgörs av den risk som omräkningsdifferensen representerar i form av påverkan på övrigt totalresultat och eget kapital. Risken är störst för de valutor där koncernen har störst nettotillgångar och där kurssrörelserna mot svenska kronor är störst. Störst påverkan för koncernen utgör nettotillgångarna i Finland och Danmark. Balder har totalt emitterat 2 650 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden vilket bidrar till att minska valutaexponeringen av koncernens nettotillgångar i EUR och DKK. Per årsskifte fanns även valutaswappar om 445 MNOK (-) och -492 MEUR (-348), det verkliga värdet på dessa uppgick till -287 Mkr (-97).

Tillgångarna och skuldrerna i EUR och DKK ses sammantaget i och med att kurserna för DKK är låst mot EUR. Omräkningsdifferenserna hanteras framförallt genom att uppläningen fördelats på olika valutor utifrån nettotillgångarna i respektive valuta. Lån som tas upp i samma valuta som det finns nettotillgångar i koncernen, minskar dessa nettotillgångar och därmed minskar omräkningsexponeringen. Dessa säkringar av nettoinvesteringar i utlandsverksamheter fungerar på följande sätt. Kursvinster och kursförluster avseende lån i utländsk valuta, som finansierar förvärv av utländska dotterbolag, redovisas som en del av övrigt totalresultat i den mån lånén fungerar som en kurssäkring för de förvärvade nettotillgångarna.

Forts. **Not 22 Finansiell riskhantering**

I övrigt totalresultat möter de den omräkningsdifferens som framkommer vid konsolideringen av de utländska dotterbolagen. I koncernen har redovisade valutakursdifferenser om netto 714 Mkr (-226) avseende skulder i utländsk valuta omförlts till övrigt totalresultat såsom säkring av nettoinvesteringarna i utlandsverksamheter. Det fanns ingen ineffektivitet som ska redovisas från säkringar av nettoinvestering i utlandsverksamhet. De lån som säkrar nettoinvesteringar i utlandsverksamheter är i EUR och DKK, eftersom dessa utländska valutor har störst påverkan på rapporten över finansiell ställning. Av koncernens totala nettoinvesteringar i utlandsverksamhet heter 100% säkrats.

Eftersom koncernen använder delar av sitt kassaflöde till att amortera på lånen för att förbättra finansnettot, så tenderar omfattningen av denna säkring över tid att minska. En förändring i det utländska dotterbolagets nettotillgångar över tid kan ha samma effekt.

Prisrisk

Balders intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. En förändring av hyresnivån med +/- 1% eller den ekonomiska uthyrningsgraden med +/- 1 procentenhet påverkar resultatet före skatt med +/- 82 Mkr respektive +/- 86 Mkr.

Kreditrisiker

Kundfordringar

Risken för att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras genom att information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisiken görs i samband med nyuthyrning och lokalanspråning för befintlig kund. Bankgaranti, depositioner eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärldighet eller otillräcklig kredithistorik.

I syfte att följa kundernas kreditvärldighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

Finansiell verksamhet

Den finansiella verksamheten i Balder medför exponering för kreditrisiker. Det är främst motpartsrisiker i samband med fordringar på banker och andra motparter som uppstår vid handel med derivatinstrument. Balders finanspolicy innehåller ett särskilt motpartsreglemente i vilket maximal kreditexponering för olika motpartar anges.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade Balder bindande låneavtal om sammanlagt 88 989 Mkr (81 242). Lån är upptagna i svenska kronor, danska kronor, norska kronor, brittiska pund och euro. Vid årets utgång uppgick lånene i danska kronor till 6 183 MDKK, lånene i norska kronor till 622 MNOK, lånene i brittiska pund till 49 MGBP och lånene i euro till 5 230 MEUR. Den enskilt största finansieringskällan är obligationer i euro emitterade på den europeiska obligationsmarknaden. Utställda certifikatvolym var per den 31 december 1 870 Mkr (3 836), certifikatprogrammet omfattar totalt 6 015 Mkr (6 173). Netto räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel och finansiella placeringar om 7 127 Mkr (2 902) uppgick till 83 115 Mkr (76 514).

Avtalet kan delas upp i fyra kategorier:

- lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/kommanditandelar,
- lån mot ställande av pantbrev i fastighet,
- certifikatprogram,
- obligationslån, inklusive Hybridkapital.

Som kortfristiga räntebärande skulder redovisas de räntebärande skulder som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering.

I vissa fall kompletteras säkerheten med covenanter. Balder uppfyller alla covenanter. Kreditavtalet innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på låneavtalet uppgick per den 31 december 2020 till 5,9 år (5,8). Förfallostrukturen för låneavtalet, som framgår av löptidsanalysen, visar när i tiden låneavtalet förfaller till omförhandling eller återbetalning. Den genomsnittliga effektiva räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,5% (1,5) inklusive effekten av upplupen ränta från Balders räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3,5 år (3,1). Andelen lån med ränteförfall under kommande treårsperiod uppgick till 57% (57).

Övriga åtaganden

Balder har under året förvärvat 50% av aktierna i Karlatornet AB och har ett åtagande att tillskjuta 500 Mkr i form av aktieägarlån till bolaget.

Forts. **Not 22 Finansiell riskhantering**

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2020

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2020		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	2 291	–	10 ²⁾	2 302	–	2 302	–
Kundfordringar	343	–	–	343	–	343	–
Finansiella placeringar	–	2 659	–	2 659	2 659	–	–
Likvida medel	4 468	–	–	4 468	–	4 468	–
Summa fordringar	7 102	2 659	10	9 771	2 659	7 112	–
Långfristiga räntebärande skulder	79 814	–	–	79 814	42 403	38 302	–
Övriga långfristiga skulder	828	–	–	828	–	828	–
Derivat ¹⁾	–	767	773	1 540	–	1 540	–
Kortfristiga räntebärande skulder	9 175	–	–	9 175	2 409	6 769	–
Leverantörsskulder	505	–	–	505	–	505	–
Summa skulder	90 322	767	773	91 861	44 811	47 944	–

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2019

Koncernen, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2019		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 436	–	12 ²⁾	1 448	–	1 448	–
Kundfordringar	241	–	–	241	–	241	–
Finansiella placeringar	–	1 523	–	1 523	1 523	–	–
Likvida medel	1 379	–	–	1 379	–	1 379	–
Summa fordringar	3 055	1 523	12	4 590	1 523	3 067	–
Långfristiga räntebärande skulder	69 436	–	–	69 436	33 924	36 166	–
Övriga långfristiga skulder	542	–	–	542	–	542	–
Derivat ¹⁾	–	626	584	1 210	–	1 210	–
Kortfristiga räntebärande skulder	11 806	–	–	11 806	1 054	10 763	–
Leverantörsskulder	660	–	–	660	–	660	–
Summa skulder	82 444	626	584	83 654	34 977	49 340	–

1) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i koncernen om 18 Mkr (0).

2) Inga värdeförändringar har redovisats under 2020 eller 2019.

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsvärde.

Räntebindning

År	Redovisat värde, Mkr		Ränta, %	
	2020	2019	2020	2019
2021	34 277	35 789	1,0	0,9
2022	6 556	4 493	1,4	2,4
2023	9 548	6 279	2,4	1,4
2024	4 126	4 712	1,6	3,0
2025	7 566	4 285	2,1	1,6
>2026	26 917	25 684	1,5	1,9
Summa	88 989	81 242	1,5	1,5

År	Andel, %		Verkligt värde, Mkr	
	2020	2019	2020	2019
2021	38	44	34 287	35 811
2022	7	6	6 615	4 532
2023	11	8	9 770	6 374
2024	5	6	4 257	4 785
2025	9	5	7 815	4 386
>2026	30	32	27 138	26 018
Summa	100	100	89 883	81 906

Forts. **Not 22** Finansiell riskhantering

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2020

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2020		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 817	-	-	1 817	-	1 817	-
Fordringar på koncernbolag	57 787	-	-	57 787	-	57 787	-
Finansiella placeringar	-	2 078	-	2 078	2 078	-	-
Likvida medel	1 359	-	-	1 359	-	1 359	-
Summa fordringar	60 963	2 078	-	63 041	2 078	60 963	-
 Långfristiga skulder till kreditinstitut	 40 260	 -	 -	 40 260	 28 536	 12 460	 -
Derivat ¹⁾	-	767	-	767	-	767	-
Skulder till koncernbolag	14 419	-	-	14 419	-	14 419	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 106	-	-	6 106	901	5 206	-
Leverantörsskulder	7	-	-	7	-	7	-
Summa skulder	60 792	767	-	61 559	29 437	32 860	-

Redovisat och verkligt värde på finansiella instrument, 2019

Moderbolaget, Mkr	Tillgångar och skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Verkligt värde via övrigt totalresultat	Totalt redovisat värde	Verkligt värdehierarkin		
					Totalt verkligt värde 2019		
					Nivå 1	Nivå 2	Nivå 3
Andra långfristiga fordringar	1 190	-	-	1 190	-	1 190	-
Fordringar på koncernbolag	52 646	-	-	52 646	-	52 646	-
Finansiella placeringar	-	1 051	-	1 051	1 051	-	-
Likvida medel	944	-	-	944	-	944	-
Summa fordringar	54 780	1 051	-	55 831	1 051	54 780	-
 Långfristiga skulder till kreditinstitut	 39 449	 -	 -	 39 449	 27 819	 12 131	 -
Derivat ¹⁾	-	626	-	626	-	626	-
Skulder till koncernbolag	10 966	-	-	10 966	-	10 966	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 414	-	-	4 414	-	4 414	-
Leverantörsskulder	19	-	-	19	-	19	-
Summa skulder	54 847	626	-	55 473	27 819	28 155	-

1) Derivat har nettoredovisats som skuld. I skulden ingår positiva värden i moderbolaget om 18 Mkr (0).

Nivå 1 – värderas till verkligt värde utifrån noterade marknadsvärden på aktiv marknad för identiska tillgångar.

Nivå 2 – värderas till verkligt värde utifrån annan observerbar data för tillgångar och skulder än marknadsvärden enligt nivå 1.

Nivå 3 – värderas till verkligt värde utifrån data för tillgångar och skulder som inte baseras på observerbar marknadsdata.

NOT 23 Checkkredit

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	350	350	350	350
Utnyttjad del	-	-	-	-
Outnyttjad del	350	350	350	350

NOT 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Personalkostnader	88	124	22	21
Räntekostnader	603	507	427	370
Förskottsbetalda hyror	1 209	1 090	-	-
Fastighetskostnader	571	329	-	-
Övriga poster	73	65	5	5
Summa	2 546	2 115	454	396

NOT 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser



REDOVISNINGSPRINCIP

Eventualförpliktelser

En eventualförplikelse redovisas vid en möjlig förpliktelse för vilken det återstår att få bekräftat om koncernen har en förpliktelse som skulle kunna leda till ett utflöde av resurser, alternativt, vid en befintlig förpliktelse som inte uppfyller kriterierna att redovisas i balansräkningen som avsättning eller annan skuld då det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelser eller då inte en tillräckligt tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Moderbolaget - Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgsforbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldnstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid fall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 stycke IFRS 9 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Fastighetsinteckningar	31 039	27 755	-	-
Aktier i koncernbolag	12 100	8 976	-	-
Reverser	-	-	3 203	3 175
Summa	43 139	36 730	3 203	3 175

Eventualförpliktelser

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Borgen för dotterbolag	-	-	16 555	15 532
Borgen för intressebolag	1 647	1 451	1 647	1 451
Övriga garantier ¹⁾	1 597	1 712	189	546
Summa	3 244	3 162	18 391	17 529

1) I takt med att projektportföljen växer och antal bostadsrätsprojekt i pågående produktion ökar, växer även övriga garanti- och borgensåtaganden gentemot bostadsrätsföreningar, entreprenörer och kommuner.

NOT 26 Kassaflödesanalys



REDOVISNINGSPRINCIP

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som härförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

Likvida medel

Koncernens likvida medel utgörs av kassa- och bankmedel. Likvida medel redovisas enligt de principer som beskrivs i not 22 avseende finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärdet.

Likvida medel

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	4 468	1 379	1 359	944
Summa enligt balansräkningen	4 468	1 379	1 359	944
Summa enligt kassaflödesanalysen	4 468	1 379	1 359	944

Betalda räntor och derivatkostnader

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2020	2019	2020	2019
Erhållen ränta	267	176	158	137
Betald ränta	-1 337	-1 456	-735	-644
Betald derivatkostnad	-105	-139	-105	-139
Summa	-1174	-1 419	-682	-646

Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader för 2020 samt 2019 är ej likviditetspåverkande.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen, Mkr	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Valutakursdifferenser	Övriga ej kassaflödespåverkande poster
Räntebärande skulder	81 242	10 634	-2 847	-40
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	81	-19	-	5
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	81 324	10 615	-2 847	-36
				89 056

Koncernen, Mkr

Koncernen, Mkr	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Valutakursdifferenser	Övriga ej kassaflödespåverkande poster
Räntebärande skulder	67 205	13 641	458	-63
Leasingskuld (hyra av kontorslokal)	-	-26	-	107
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	67 205	13 616	458	44
				81 324

Forts. **Not 26** Kassaflödesanalys

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Moderbolaget, Mkr	2019-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2020-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	43 862	3 835	-1 331	-	46 366
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	43 862	3 835	-1 331	-	46 366

Moderbolaget, Mkr	2018-12-31	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande förändringar		2019-12-31
			Valutakurs-differenser	Övriga ej kassaflödes-påverkande poster	
Räntebärande skulder	33 275	10 398	190	-	43 862
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	33 275	10 398	190	-	43 862

NOT 27 Andelar i koncernbolag



REDOVISNINGSPRINCIP

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagens koncernmässiga egen kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

Moderbolaget, Mkr	2020	2019
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående balans	10 111	8 449
Förvärv	265	-
Lämnade aktieägartillskott	-	1 662
Utgående balans	10 376	10 111

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterbolag

Dotterbolag	Organisationsnummer	Säte	Antal andelar	Andel, %	2020	2019
Balder Storstad AB	556676-4378	Göteborg	100 000	100	2 046	2 046
Balder Mellanstad AB	556514-4291	Göteborg	1 938 000	100	5 782	5 782
Din Bostad Sverige AB	556541-1898	Göteborg	1 000 000	100	626	626
Egby Vindkraftverk AB	556760-5919	Göteborg	1 000	100	0	0
Balder Danmark A/S	34058016	Köpenhamn	5 000	100	158	158
Balder Fastigheter Norge AS	916755856	Oslo	120	100	319	319
Balder Bilrum Fastighet AB	556730-4059	Göteborg	100 000	100	1 179	1 179
Balder Germany GmbH	194177B	Berlin	23 725	95	1	1
SATO Oy ¹⁾	0201470-5	Helsingfors	619 300	0	265	-
Summa					10 376	10 111

1) Balderkoncernen äger totalt 31 696 745 aktier i SATO Oyj, motsvarande en ägarandel om 56,0% (54,7). 619 300 aktier ägs från Fastighets AB Balder och resterande 31 077 455 aktier ägs från dotterbolaget Balder Finska Otas AB (559000-0369).

Koncernen äger genom ovan nämnda dotterbolag 100% i ytterligare 510 bolag (480) i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilka framgår av respektive dotterbolags årsredovisning. För bolag i SATO Oyj, se SATO Oyjs årsredovisning på sato.fi.

NOT 28 Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget, Mkr	Fordringar		Skulder	
	2020	2019	2020	2019
Ingående balans	52 646	38 337	10 966	5 282
Förändring utlåning till dotterbolag	5 141	14 309	3 453	5 683
Utgående balans	57 787	52 646	14 419	10 966

Fastställd amorteringsplan saknas.

NOT 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har Balder fortsatt förvärvat aktier i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA. Balders ägarandel uppgår till drygt 25% av kapital och röster.

I övrigt finns inga händelser av väsentlig betydelse för Fastighets AB Balders ställning som inträffat efter rapportperiodens utgång.

NOT 30 Närstående



REDOVISNINGSPRINCIP

Med närliggande avses både juridiska och fysiska personer enligt definitionen i IAS 24. Transaktioner med närliggande ska i likhet med övriga transaktioner genomföras på affärsmässiga villkor. Vid transaktionerna ska även särskilt beaktas de riktlinjer som finns för intressekonflikter. Som närliggande definieras:

- Samtliga bolag inom Balderkoncernen
- Styrelseledamöter och företagsledning
- Nära familjemedlemmar till styrelseledamöter eller företagsledning
- Bolag kontrollerade av styrelseledamöter eller företagsledning
- Aktieägare som kontrollerar mer än 10% av aktierna eller rösterna i bolaget

Närståenderelationer

Koncernen

Koncernen står under betydande inflytande från Erik Selin Fastigheter AB som innehåller 48,8% (49,9) av rösterna i moderbolaget Fastighets AB Balder. Moderbolaget är den största koncernen där Balder ingår är Erik Selin Fastigheter AB.

Moderbolaget

Utöver de närliggande relationer som anges för koncernen har moderbolaget bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 27, Andelar i koncernbolag.

Sammanställning över närliggande transaktioner

Koncernen

Erik Selin Fastigheter AB har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Balder för 4 Mkr (3). Balder har köpt tjänster från advokatfirman Glimstedt om 1 Mkr (3) där styrelseledamoten Anders Wengner är partner. Under året har byggjtjänster köpts från Tommy Byggare AB om 4 Mkr (17), vilket är ett närliggande bolag till Erik Selin Fastigheter AB. Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt sina dotterbolag uppgående till 251 Mkr (266). Moderbolaget fungerar som internbank. Fordringar på dotterbolag uppgick per bokslutsdagen till 57 787 Mkr (52 646). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Intressebolag/joint ventures

Utöver ovanstående närliggande relationer äger Balderkoncernen intressebolag enligt not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Under verksamhetsåret har intressebolagen köpt förvaltnings- och administrativa tjänster för sina koncerner av Balder uppgående till 78 Mkr (70). Därutöver köps tjänster från Collector AB (publ). Nettofordringar på intressebolag uppgick per bokslutsdagen till 2 077 Mkr (1 392). Såväl de administrativa som finansiella tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter samt bolag ägda av dessa kontrollerar 63,7% (65,8) av rösterna i Balder. Beträffande styrelsen, VD och övriga befattningshavares löner och andra ersättningar, kostnader och avtal som avser pensioner och liknande förmåner samt avtal angående avgångsvederlag, se not 4, Anställda och personalkostnader.

NOT 31 Uppgifter om moderbolaget

Fastighets AB Balder (publ) är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Göteborg. Moderbolagets aktier är registrerade på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Adressen till huvudkontoret är Box 53121, 400 15 Göteborg. Besöksadressen är Parkgatan 49.

Koncernredovisningen för år 2020 består av moderbolaget och dess dotterbolag, tillsammans benämnda koncernen.

NOT 32 Övriga intäkter/kostnader

Under fjärde kvartalet förvärvades 17,7% i det norska börsnoterade fastighetsbolaget Entra ASA och innehavet klassificerades som en finansiell tillgång värderad till verklig värde via resultaträkningen. I slutet av fjärde kvartalet ingicks en överenskommelse om köp av ytterligare aktier (nytt innehav över 20%) och betydande inflytande bedöms därför ha uppnåtts per 2020-12-31. Fördring i verklig värde på innehavet i Entra ASA från förvärvstillfället tills betydande inflytande uppnåddes uppgår till 462 Mkr och är redovisad i posten Övriga intäkter/kostnader i resultaträkningen för koncernen och i posten Ränteintäkter och liknande resultatposter i resultaträkningen för moderbolaget. För ytterligare information om innehavet i Entra ASA se not 14, Andelar i intressebolag/joint ventures.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utförande av styrelsen och VD den 18 mars 2021. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämmen den 12 maj 2021. Styrelsen avser att föreslå årsstämmen att ingen aktieutdelning (-) lämnas för verksamhetsåret 2020.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandards som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationell redovisningsstandard. Årsredovisningen respektive

konzernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 18 mars 2021

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsbeskriftelse har lämnats den 19 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Balder (publ) för år 2020. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38–83 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen uppstått i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och rapporter över totalresultat och finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets och koncernens styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder

beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Koncernen är verksam i sex länder och fastigheterna ägs av separata bolag som genom centraliseringe ekonomifunktioner och enhetliga rutiner

sammanställs i underkoncerner. Den finska underkoncernen SATO Oyj samt de danska och norska bolagen revideras av lokala revisionsteam med rapportering till koncernevaluations-teamet.

Vi har utvärderat enhetsrevisorernas utförda arbete i syfte att fastställa huruvida tillräckliga revisionsbevis inhämtats som grund för vårt uttalande i koncernrevisionsberättelsen.

Revisionen av underkoncernen SATO Oyj har utförts av Deloitte, Finland. Enligt god revisionssed åligger det koncernrevisor att säkerställa att enhetsrevisorerna har utfört rätt arbete och med tillräcklig hög kvalitet avseende de identifierade revisionsriskerna. Eftersom SATO Oyj utgör en väsentlig del av Balderkoncernen och därmed koncernrevisionen samt att vi och enhetsrevisor inte ingår i samma närvärk blir den uppgiften extra viktig. Vi har därför utformat särskilda instruktioner till Deloitte, Finland, och säkerställt via löpande kommunikation och möten samt skriftliga bekräftelser att de följt och beaktat dessa. Vi har tagit del av, diskuterat och utvärderat den riskbedömning och väsentlighetsbedömning som enhetsrevisor planerat för och också använt i sin revision. Vi har även digitalt besökt Deloitte, Finland, och gått igenom väsentliga revisionsmoment.

Utöver moderbolaget och koncernredovisningen revideras också de svenska bolagen av koncernrevisionssteamet.

Sammantaget innebär det att vi förvissat oss om att det finns tillräckliga revisionsbevis för vår koncernrevision och revisionsberättelse.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag.

De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställdes vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställdes vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningssättgårders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

Vi valde totala tillgångar som riktmärke för vår övergripande bedömning av väsentlighet för räkenskaperna som helhet mot bakgrund av att värdet på förvaltningsfastigheterna har en väsentlig påverkan och betydelse för koncernens finansiella ställning samt utgör ett särskilt betydelsefullt område för revisionen. Vi definierade även en specifik väsentlighet för revisionen av resultat från fastighetsförvaltningen inklusive de rörelsekapitalrelaterade balansposterna.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLT OMRÅDE

Värdering av förvaltningsfastigheter

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till verkligt värde om 149 179 Mkr per 2020-12-31 och utgör en väsentlig del av Balderkoncernens balansräkning.

Verkligt värde på koncernens fastighetsbestånd baseras på interna beräkningar, huvudsakligen genom att tillämpa avkastningsmetoden. Fastigheter under uppförande och projektfastigheter för egen förvaltning värderas till marknadsvärde reducerat med bedömd entreprenadutgift samt projektrisk, vilket oftast sammanknappas med en värdering till anskaffningsvärde.

För att kvalitetssäkra de interna värderingarna har även externa värderingar och second opinion inhämtats. Externa värderingar utgjorde 21% och second opinion utgjorde 31% av det totala fastighetsvärdet exklusivt projekt för egen förvaltning.

Betydelsen av de uppskattningar och bedömningar som ingår i att fastställa det verkliga värdet, tillsammans med det faktum att endast en mindre skillnad i de enskilda fastigheternas beräkningsparametrar, såsom bedömning av framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav, kan leda till väsentliga felaktigheter, gör att värderingen av förvaltningsfastigheter är ett särskilt betydelsefullt område i revisionen.

Redovisning av fastighetstransaktioner

Vi hänvisar till Förvaltningsberättelsen, beskrivning av redovisningsprinciper i not 1 samt Förvaltningsfastigheter i not 12.

Under året har det skett ett antal fastighetstransaktioner, förvärv om 3 491 Mkr, som till belopp och avtalsvillkor varit särskilt betydelsefulla att beakta i revisionen.

För varje väsentlig fastighetstransaktion har vi bedömt att den redovisningsmässiga hanteringen är i enlighet med Balders redovisningsprinciper och IFRS.

HUR VÅR REVISION BEAKTADE DET SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDET

Vi har låtit våra värderingsspecialister gå igenom och bedöma de värderingsmodeller som Balder tillämpar och rimligheten i gjorda antaganden.

Vår revision har bland annat omfattat följande granskningsåtgärder

- Följt upp att värderingarna följer Balders riktlinjer för fastighetsvärdering
- Stickprovsmässigt följt upp riktigheten i modellens matematiska beräkningar
- Bedömt indata genom stickprovsmässig uppföljning mot historiska utfall och jämfört med tillgänglig marknadsvärde
- Stickprovsmässigt testat indata i beräkningsmodellerna mot information i fastighetssystemet och aviseringssystemet
- Tagit del av de externa värderingarna och stickprovsmässigt jämfört med de interna beräkningarna
- Gått igenom granskningsansats och externa underlag med det finnas revisionsteamet avseende värdering av dotterbolagskoncernen SATO Oyjs fastighetsbestånd.

Vårt arbete har fokuserats på de största förvaltningsfastigheterna, de mest väsentliga antagandena samt de fastigheter där det varit störst variationer i värde jämfört med föregående år. I de fall där antaganden om framtida driftsnetto, uthyrningsgrad och avkastningskrav avvikit mot vår initiala förväntan har dessa avvikselser diskuterats med koncernens företrädare och vid behov har kompletterande underlag inhämtats.

Vi har slutligen kontrollerat att de modeller som används, att de antaganden och känslighetsanalyser som Balder gjort blivit beskrivet på ett riktigt sätt i not 12.

För alla betydande förvärv och försäljningar har vi inhämtat och gått igenom underliggande avtal och tillträdesvillkor. Vidare har vi granskat att beräkningar såsom proformor, tillträdesbalanser och i förekommande fall likvidavräkningar är i enlighet med avtal och att transaktionen redovisats korrekt.

Vi har följt upp att fastighetstransaktionerna blivit korrekt redovisade och upplysta om i årsredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-37 respektive 106-125. Annan information består även av Ersättningsrapporten för 2020 som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagendet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvida bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorans ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred med i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som används fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorinspektionens webbplats: www.revisorinspektionen.se/revisoransvars. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning

för Fastighets AB Balder (publ) för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvalningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta

de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, Skånegatan 1, 405 32 Göteborg, utsågs till Fastighets AB Balder (publ)s revisor av bolagsstämman 8 maj 2019 och har varit bolagets revisionsföretag sedan 2009.

Göteborg den 19 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET



Christina Rogestam
Styrelsens ordförande

Balder är en långsiktig fastighetsägare som tar ansvar för verksamhetens påverkan på såväl ekonomi och miljö som i sociala frågor. Bolaget fortsätter att arbeta med utveckling av de egna områdena och har ett stort socialt engagemang fokuserat på trygghet och trivsel, barn, ungdomar och sysselsättning. Balder har flera strategiska samarbeten kopplade till bolagets sociala engagemang och anlitar varje år ett stort antal praktikanter, sommarjobbare och studenter för att bidra till ökad sysselsättning men också för att utveckla fastighetsbranschen.

Genom att underteckna Global Compact har Balder tagit ställning och arbetar aktivt för att följa FN:s tio principer för företag när det gäller mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. I genomförandet av detta arbetar bolaget för att också bidra till uppfyllandet av de globala hållbarhetsmålen.

Fokus på risker och möjligheter

Balders styrelse ska, inom gällande lagar, regler och praxis, arbeta med bolagets långsiktiga utveckling. I detta arbete ingår bland annat att följa upp ledningens operativa verksamhet och försäkra sig om att det är ordning och reda i bolaget.

En återkommande diskussionspunkt för styrelsen är riskbedömning, där frågor som exempelvis konkunkturläget och ränteutvecklingens påverkan på bolaget analyseras. Andra frågor som diskuteras i

styrelsen är utveckling av bolaget i form av tillgång till kompetens, och hur bolaget arbetar för att bidra till en socialt och miljömässigt hållbar samhällsutveckling.

Balder har också inlett arbetet med att ännu djupare analysera risker kopplade till klimatförändringar. Detta arbete görs i enlighet med rekommendationerna från Task Force on Climate-Related Financial Disclosures (TCFD) och kommer att fortsätta utvecklas framöver.

Ett utmanande år

Under året har bolagets verksamhet utmanats på flera sätt. För Balder är det en självklarhet att upprätthålla lagar och regler och att inte agera oetiskt på något sätt. Året som gått har visat att organisationen byggs upp på ett långsiktigt hållbart sätt med tydliga backup-strukturer. Det ger en trygghet i verksamhetens framdrift även då medarbetare faller ifrån tillfälligt eller under längre perioder.

Den pågående pandemin har också väckt frågor om framtida utveckling på Balders marknader, exempelvis gällande kontorsmarknaden. Distansarbetet har ju ökat markant under året och spås av flera bedömare att i viss utsträckning fortsätta även framöver. Detta kan komma att påverka efterfrågan på kontor som de ser ut idag.

Balder har redan ställt om inför detta faktum och arbetar aktivt med att exempelvis hitta nya användningsområden för kontor och lokaler och presentera

lösningar som passar nya arbetsätt. Företag kommer även i fortsättningen att behöva kontor, men dessa kommer möjligtvis att utformas på andra sätt, exempelvis med större ytor för kreativa möten och färre enskilda arbetsplatser för eget arbete.

Sammantaget är styrelsens bedömning att Balder hanterat årets utmaningar väl. Alla medarbetare har på olika sätt bidragit till att möta dessa utmaningar och min upplevelse är att bolaget står väl rustat för att även framöver fortsätta att utveckla verksamheten.

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

Bolagsstyrning i svenska börsbolag regleras av en kombination av skrivna regler och praxis genom vilka ägarna direkt och indirekt styr bolaget. Regelverket har utvecklats genom lagstiftning, rekommendationer, den så kallade Kodens och genom självreglering.

Koden bygger på principen följ eller förklara, vilket innebär att samtliga regler inte alltid behöver följas om motiv finns och förklaras. Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövande av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, sty-

relse och verkställande ledning, vilket Balder ser som en naturlig del av principerna för verksamheten. Kodens innebär även att viss information ska hållas tillgänglig på webbplatsen.

Svensk kod för bolagsstyrning förvaltas av Kollegiet för Svensk Bolagsstyrning och finns att tillgå på bolagsstyrning.se, där även den svenska modellen för bolagsstyrning beskrivs. Balder tillämpar Kodens och den är avsedd att utgöra ett led i självreglering inom svenska näringsliv. Enligt styrelsen uppfattning har Balder inga avvikelser att rapportera eller förklara.

Övergripande struktur för bolagsstyrning



Bolagsordning

Bolagets firma är Fastighets AB Balder och bolaget är publikt (publ). Bolagets styrelse har sitt säte i Göteborg. Bolaget ska ha till föremål för sin verksamhet att direkt eller indirekt, genom hel- eller delägda bolag, förvärva, förvalta, äga och avyttra fast egendom och värdepapper samt bedriva annan däremed förenlig verksamhet.

Bolagsordningen, som finns tillgänglig på Balders webbplats, innehåller bland annat uppgifter om aktiekapital, antal aktier, aktieslag och företrädesrätt, antal styrelseledamöter och revisorer samt bestämmelser om kallelse och dagordning för årsstämma.

1. AKTIEN OCH ÄGARNA

Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm Large Cap. Vid årsskiftet uppgick antalet aktieägare till ca 22 000. Av det totala aktiekapitalet ägdes 33% av utländska ägare. Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 35,1% av kapitalet och 48,8% av rösterna.

Balders aktiekapital uppgick per den 31 december 2020 till 186 500 000 kr fördelat på 186 500 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 1,00 kr. Aktierna är fördelade på 11 229 432 av serie A och 175 270 568 av serie B. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Varje röstberättigad får vid bolagsstämma rösta för antalet av denne ägda och företrädda aktier. Ytterligare information om aktier och aktiekapital finns på sidorna 6–9, Balders aktie och ägare.

Information till aktiemarknaden

Balder lämnar delårsrapporter för verksamheten tre gånger per år; per den 31 mars, per den 30 juni samt per den 30 september. Därutöver redovisar Balder helårsbokslut per den 31 december i sin boksluts-

kommuniké samt offentliggör årsredovisning i god tid före ordinarie årsstämma.

Årsredovisningen för 2020 finns tillgänglig för distribution och på Balders webbplats. Samtliga dokument liksom pressreleaser och presentationer i samband med rapporter finns tillgängliga på balder.se.

2. ÅRSSTÄMMA

Årsstämman är bolagets högsta beslutande organ, där aktieägarnas rätt att besluta i bolagets angelägenheter kan utövas. Styrelsen och revisorer i bolaget utses av årsstämman på förslag av valberedningen. Årsstämman fattar också beslut om bland annat ändringar i bolagsordningen, om förändring av aktiekapitalet samt beslutar om bolagets vinstdelning och ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören.

För att kunna delta i beslut erfordras att aktieägaren är närvarande vid stämman, antingen personligen eller genom ombud. Vidare krävs att aktieägaren är införd i aktieboken vid visst datum före stämman och att anmälan om deltagande gjorts till bolaget inom viss fastställd tid. Aktieägare som önskar att få ett särskilt ärende behandlat på årsstämman kan normalt begära detta om begärani sker i god tid före stämman hos Balders styrelse. På grund av den rådande pandemin har årsstämman 2021 anpassats med stöd av tillfälliga lagregler. Stämman kommer därför att genomföras utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud. För ytterligare information se sidan 125.

Kallelse till årsstämman sker genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Att kallelsen har skett ska annonseras i Svenska Dagbladet.

Beslut vid bolagsstämma fattas normalt med enkel majoritet. I vissa frågor föreskriver den svenska aktiebolagslagen att förslag ska godkännas av en större andel av de på stämman företrädda aktierna och avgivna röster.

Årsstämma 2020

Vid årsstämman den 11 maj 2020 representerades 411 aktieägare, vilka företräddes ca 81% av det totala antalet röster. Utifrån de åtgärder som bolaget vidtagit med anledning av den pågående pandemin och med beaktande av lämnade förhållningsregler från myndigheter var styrelsen ordförande Christina Rogestam och ledamöterna Fredrik Svensson och Sten Dunér inte närvarande på stämman men fanns tillgängliga per telefon. Årsstämman fastställde räkenskaperna för 2019 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019.

Följande beslut fattades på årsstämman den 11 maj 2020;

- ingen utdelning lämnas till aktieägarna,
- styrelsen ska, för tiden fram intill nästa årsstämma har hållits, bestå av fem ordinarie ledamöter utan suppleanter,
- arvode till styrelsen ska utgå med ett fast arvode om 560 000 kr, varav 200 000 kr till ordföranden och 120 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppet inkluderar ersättning för utskottssarbete,
- omval av styrelseledamöterna Christina Rogestam, Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér och Anders Wennergren. Samtliga ledamöter är valda till och med årsstämman 2021. Christina Rogestam omvaldes till styrelsens ordförande,
- godkännande av de av styrelsen föreslagna riktlinjerna för ersättning till ledande befattningshavare,
- ändring av bolagsordning angående sista anmälningensdag till stämman, samt tillägg avseende poströstning och fullmakter,
- mandat för styrelsen att under tiden fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B,

med eller utan avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Antalet aktier som emitteras med stöd av bemyndigandet får omfatta högst 20 000 000 aktier av serie B. Nyemissionen ska användas av bolaget som betalning av förvärv av fastigheter eller förvärv av aktier eller andelar i juridisk person som äger fastighet eller för att kapitalisera bolaget inför sådana förvärv eller i övrigt kapitalisera bolaget,

- mandat för styrelsen att kunna besluta om återköp och överlättelse av bolagets egna aktier i syfte att justera bolagets kapitalstruktur samt för att kunna överläta egna aktier som likvid eller för finansiering av fastighetsinvesteringar.

Protokoll fört vid årsstämman den 11 maj 2020 finns tillgängligt på bolagets webbplats. Årsstämman 2021 äger rum den 12 maj klockan 16.00. För ytterligare information se sidan 125. Information om årsstämman publiceras på balder.se.

3. VALBEREDNING

Årsstämman beslutar om tillvägagångssättet för val av styrelse och i förekommande fall revisorer. Årsstämman 2020 beslutade att en valberedning skulle inrättas inför 2021 års årsstämma för att framlägga förslag till antalet styrelseledamöter, val av styrelseledamöter inklusive styrelseordförande och val av revisorer samt ersättning till såväl styrelseledamöter som revisorer. Valberedningens förslag offentliggörs senast i samband med kallelsen till årsstämman. Aktieägare ges möjlighet att vända sig till valberedningen med nomineringsförslag.

Årsstämman 2020 fastställde valberedningens förslag att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämte Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamö-

ter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Om Lars Rasin avgår som ordförande i valberedningen ska bolagets styrelseordförande utse ny ordförande i valberedningen fram till nästa stämma i bolaget.

Valberedningen inför årsstämman 2021 består av Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB, Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB samt ordförande Lars Rasin.

Valberedningen har beslutat att föreslå omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam.

4. REVISORER

Bolagets årsredovisning och styrelsens och VD:s förvaltning granskas av bolagets revisor som avger en revisionsberättelse för räkenskapsåret till årsstämman. Revisorn redovisar sin revisionsplan för året samt synpunkter på bokslut, årsredovisning och förvaltning.

Vid årsstämman 2019 valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som bolagets revisor, med Bengt Kron som huvudansvarig revisor för tiden fram till utgången av årsstämman 2023.

5. STYRELSEN

Styrelsen utses av årsstämman och ska enligt bolagsordningen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter. Ledamöterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av den första årsstämman som hålls efter det år då ledamoten utsätts. Styrelsen har under 2020 bestått av fem ledamöter och svarar för bolagets organisation och förvaltning (mer information om bolagets styrelse finns på sidan 94 samt på balder.se). Styrelsen arbetar efter en fastställd

arbetsordning med instruktioner om arbetsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören.

Nya styrelseledamöter får en introduktion av bolaget och dess verksamhet samt genomgå börsens utbildning enligt börskontraktet. Därefter erhåller styrelsen kontinuerligt information om bland annat regeländringar och sådana frågor som rör verksamheten och styrelsens ansvar i ett noterat bolag.

För beslut i styrelsen gäller aktiebolagslagens regler innehållande att såväl mer än hälften av närvanade ledamöter samt mer än en tredjedel av det totala antalet ledamöter måste rösta för beslut. Vid lika röstetal har ordförande utslagsröst.

Styrelsens arbete regleras bland annat av den svenska aktiebolagslagen, bolagsordningen, Kodén och den arbetsordning som styrelsen fastställt för sitt arbete. Styrelsen i Balder består av personer som har en bred erfarenhet och kompetens från fastighetsbranschen, affärsutveckling, hållbarhetsfrågor och finansiering. Flertalet av ledamöterna har erfarenhet från styrelsearbete i andra börsnoterade bolag.

I styrelsen är de båda stora ägarna Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB representerade genom Erik Selin och Fredrik Svensson. Balders firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelseordföranden Christina Rogestam och VD Erik Selin i förening eller en av dem i förening med ekonomichef Eva Sigurgeirs dottir eller HR chef Petra Sprangers.

Styrelsens uppgifter och ansvar

Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter på ett sådant sätt att ägarnas intresse av långsiktigt god kapitalavkastning tillgodoses på bästa möjliga sätt. Styrelsen ansvarar för att bolagets organisation är ändamålsenlig och att verksamheten bedrivs i enlighet med bolagsordningen, aktiebolagslagen och

andra tillämpliga lagar och författnings samt styrelsens arbetsordning. Styrelsen ska utföra styrelsearbetet gemensamt under ordförandens ledning.

Styrelsen ska vidare tillse att verkställande direktören fullgör sina åtaganden i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar. Dessa återfinns i den av styrelsen upprättade VD-instruktionen. Styrelsens ledamöter ska inte ha ansvar för olika arbetsområden eller uppgifter. Belönings- och ersättningsfrågor för VD bereds av styrelsens ordförande och föredras för övriga i styrelsen innan beslut.

Styrelsens uppgift innefattar, utan att vara begränsad därtill, följande:

- fastställa affärsplan, strategier, väsentliga policyer och mål för bolaget och den koncern som bolaget är moderbolag för,
- fastställa bolagets och koncernens övergripande organisation,
- utse och entlediga VD,
- tillse att det finns ett fungerande rapporteringsystem,
- tillse att det finns en tillfredsställande kontroll av bolagets och koncernens efterlevnad av lagar och andra regler som gäller för verksamheten,
- årligen fastställa ny arbetsordning och instruktion för VD,
- godkänna ekonomisk rapportering i form av delårsrapporter, bokslutskommunikéer och årsbokslut som bolaget ska offentliggöra,
- tillse att bolaget har en fungerande attestinstruktion och attestplan,
- fastställa erforderliga riktlinjer för bolagets uppträdande i samhället i syfte att säkerställa dess långsiktigt värdeskapande och hållbarhetsperspektiv,
- tillse att bolaget har ändamålsenliga system för uppföljning och kontroll av de risker för bolaget som dess verksamhet är förknippad med.

Styrelsens ordförande

Det åligger styrelsens ordförande att säkerställa att styrelsens arbete bedrivs effektivt och att styrelsen fullgör sina åtaganden. Det åligger därför ordföranden följande, utan att vara begränsad därtill, att:

- organisera och leda styrelsens arbete och skapa bästa möjliga förutsättningar för styrelsens arbete,
- tillse att styrelsens arbete sker i enlighet med bestämmelserna i bolagsordningen, aktiebolagslagen och styrelsens arbetsordning,
- kontrollera att styrelsens beslut verkställts effektivt,
- genom kontakter med VD löpande följa bolagets utveckling och fungera som en diskussionspartner,
- tillse att styrelsens ledamöter, genom verkställande direktörens försorg, erhåller tillfredsställande information och beslutsunderlag för sitt arbete,
- tillse att varje ny styrelseledamot vid sitt tillträde ges en lämplig introduktion.

Styrelsens arbetsordning

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning för styrelsearbetet. I arbetsordningen beskrivs styrelsens arbetsuppgifter samt ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören. Av arbetsordningen framgår även vilka ärenden som ska behandlas på respektive styrelsemöte samt instruktioner avseende den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Arbetsordningen föreskriver också att styrelsen ska ha ett revisionsutskott och ett ersättningsutskott. Ordförande i utskotten ska vara styrelsens ordförande.

Styrelsemöte

Styrelsen ska, utöver konstituerande styrelsemöte, hålla styrelsemöte vid minst fyra tillfällen årligen. VD och/eller ekonomichef ska som huvudregel vara

föredragande i styrelsen. Bolagets medarbetare, revisor eller annan extern konsult ska adjungeras till styrelsemöten för att delta och föredra ärenden vid behov. Styrelsen är beslutsför om mer än hälften av antalet styrelseledamöter är närvarande. Styrelseordföranden har utslagsröst vid lika röstetal.

Styrelsens arbete

Balders styrelse har under 2020 haft 18 styrelsemöten, varav ett konstituerande. Styrelsemötena hålls i samband med bolagets rapportering. Vid varje ordinarie styrelsemöte behandlas frågor av väsentlig betydelse för bolaget såsom förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter samt finansieringsfrågor.

Vidare informeras styrelsen om det aktuella affärsläget på hyres-, fastighets- och kreditmarknaden. Bland de ordinarie ärenden som styrelsen behandlat under 2020 kan nämnas förvärvsstrategier, kapitalstruktur och finansierings situation, hållbarhetsarbetet, företagsgemensamma policyer samt arbetsordning för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen ska ha en, för sitt arbete i Balders styrelse, ändamålsenlig erfarenhet och kompetens för den verksamhet som bedrivs för att kunna identifiera och förstå de risker som kan uppstå i verksamheten och de regelverk som reglerar den verksamhet som bedrivs.

Styrelsens sammansättning ska präglas av mångsidighet och bredd avseende de valda ledamöternas kompetens, erfarenhet, ålder, kön eller etnisk bakgrund. Den mångfaldspolicy som valberedningen tillämpar följer punkt 4.1 i Kodén. Det åligger valberedningen att beakta policyn, med målsättning att åstadkomma en ändamålsenlig sammansättning av styrelsen.

Vid inval av nya styrelseledamöter ska den enskilda ledamotens lämplighet prövas i syfte att uppnå en styrelse med en samlad kompetens som är tillräcklig för en ändamålsenlig styrning av bolaget.

Styrelsens sammansättning utgör goda förutsättningar för ett väl fungerande styrelsearbetet med en god fördelning mellan enskilda ledamöter som representerar mångfald enligt styrelsens mångfaldspolicy.

Utvärdering av styrelsens arbete

Avsikten med utvärderingen är att vidareutveckla styrelsens arbetsmetoder och effektivitet samt klargöra huvudinriktningen för styrelsens framtida arbete. Utvärderingen fungerar dessutom som ett redskap för att säkerställa att rätt kompetens och kunskap finns i styrelsen. Vid genomförandet av den årliga utvärderingen ombeds styrelseledamöterna att, utifrån sitt eget perspektiv, diskutera med övriga styrelseledamöter olika områden som rör styrelsens arbete. Slutsatserna dokumenteras i protokoll.

De områden som diskuterades och utvärderades för 2020 avsåg bland annat styrelsens sammansättning, kompetens, effektivitet samt styrelsens fokusområden framgent. Områdena som omfattas av styrelseutvärderingen kan variera från ett år till ett annat för att reflektera utvecklingen av styrelsens arbete. Utvärderingen visade på ett konstruktivt styrelsearbetet i en positiv anda.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har, i förhållande till styrelsen, en beredande funktion i frågor om principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet ska följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar och ersättningsnvåer till ledande befattningshavare som årsstämma fattat beslut om samt utarbeta förslag till nya riktlinjer för

ersättningsprinciper och andra anställningsvillkor. Inför årsstämmans beslut ska styrelsen minst vart fjärde år föreslå nya principer för ersättning och andra anställningsvillkor för VD och övriga ledande befattningshavare. Utifrån årsstämmans beslut åligger det ersättningsutskottet att besluta om ersättning till VD och övriga befattningshavare. Styrelsen ska äga rätt att frångå riklinjerna, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det. Ersättningsutskottet består av samtliga externa styrelseledamöter och ska sammanträffa minst en gång per år. För ytterligare information se not 4, Anställda och personalkostnader.

Revisionsutskott

Revisionsutskottet ska svara för beredning av styrelsens arbete med att kvalitetssäkra bolagets finansiella rapportering, biträda valberedningen vid framtagandet av förslag till revisor och arvode till dem samt att trygga en kvalificerad oberoende granskning av bolaget.

Revisionsutskottet ska träffa bolagets revisorer minst en gång per kalenderår och få tillfälle att sammanträffa med revisorerna utan att någon från företagsledningen är närvarande. Under 2020 har revisionsutskottet, som består av samtliga externa styrelseledamöter, träffat bolagets revisor en gång samt erhållit revisionsplan för 2020 och rapportering över utförd granskning.

Jäv

Styrelseledamot eller VD får inte handlägga frågor rörande avtal mellan sig själv och bolaget eller koncernen. Denne får inte heller handlägga fråga om avtal mellan bolaget och tredje man, om denne har ett väsentligt intresse som kan strida mot bolagets. Med avtal som avses ovan jämtälls rättegång eller annan talan. Det åligger styrelseledamot eller VD att i förekommande fall upplysa om en jäsitusation skulle föreligga.

6. VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR OCH LEDNING

VD ansvarar för den löpande förvaltningen enligt de riktlinjer och policyer som styrelsen beslutar om. VD ska rapportera om Balders utveckling till styrelsen och upprätta dagordning för styrelsemöten enligt en fastställd agenda. Inför styrelsemöten ska VD tillse att erforderligt material sammanställs och distribueras till styrelseledamöterna.

Ledningen sammanträder normalt en gång per månad med en stående agenda, innehållande bland annat fastighetsaffärer samt finans- och övergripande förvaltningsfrågor. Koncernledningen består av sex personer och omfattar resurser som VD, ekonomi, finans, förvaltning, fastighetstransaktioner samt HR. Mer information om bolagets VD och ledning finns på sidan 95.

Styrelsens sammansättning, antal möten och närvoro

Namn	Invalid	Oberoende ¹⁾	Styrelsemöten	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Christina Rogestam	2006	Ja	18/18	1/1	1/1
Erik Selin	2005	Nej	18/18	—	—
Fredrik Svensson	2005	Nej	17/18	1/1	1/1
Sten Dunér	2007	Ja	18/18	1/1	1/1
Anders Wennergren	2009	Ja	18/18	1/1	1/1

1) Oberoendet utgår ifrån såväl oberoende till bolaget som bolagsledningen som till de större aktieägarna (>10%).

INTERN KONTROLL AVSEENDE DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Koden och är därför avgränsad till intern kontroll avseende finansiell rapportering. Med finansiell rapportering avses delårsrapporter, bokslutskommuniké och årsredovisning. Denna beskrivning utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Balders interna kontroll följer ett etablerat ramverk, Internal Control – Integrated Framework, som består av fem komponenter. Dessa komponenter är kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning.

Kontrollmiljö

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön. En bra kontrollmiljö bygger på tydligt definierade och kommunicerade beslutsvägar och riktlinjer mellan olika nivåer i organisationen, som tillsammans med företagskulturen och gemensamma värderingar bildar förutsättningarna för att styra Balder på ett professionellt sätt.

I grunden för Balders interna kontroll ligger den decentraliserade organisationen med 1 362 fastigheter, i var sin resultatenhet, som förvaltas från regionkontoren. Som ett stöd för kontrollmiljön och för att ge nödvändig vägledning till olika befattningshavare finns ett antal dokumenterade styrande dokument såsom interna policyer, riktlinjer, manualer, styrelsens arbetsordning, beslutsordning, regler för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsstruktioner. Styrande dokument uppdateras vid behov för att alltid speglar gällande lagar och regler.

Riskbedömning

Fokus läggs på att identifiera de risker som bedöms som mest väsentliga i Balders resultat- och balansposter i den finansiella rapporteringen och vilka åtgärder som kan reducera dessa risker. Riskhanteringen finns inbyggda i ovan nämnda dokument för kontrollmiljön.

Olika metoder används för att värdera och minima risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Styrelsen gör årligen en genomgång av den interna kontrollen i enlighet med styrelsens arbetsordning. Riskbedömningen uppdateras löpande för att omfatta förändringar som väsentligt påverkar den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen.

De mest väsentliga riskerna som har identifierats i samband med den finansiella rapporteringen är felaktigheter i redovisningen och värderingen av fastighetsbeståndet, uppskjuten skatt, ränte-bärande skulder, refinansiering, skatt och moms samt risk för bedrägeri, förlust eller förskingring av tillgångar.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att den finansiella rapporteringen vid varje tidpunkt ger en rättvisande bild finns ett antal kontrollaktiviteter inbyggda. Dessa aktiviteter involverar olika nivåer i organisationen, från styrelse och företagsledning till övriga medarbetare.

Kontrollaktiviteterna syftar till att i rätt tid förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Aktiviteterna består av godkännande och redovisning av affärstransaktioner, uppföljning av styrelsebeslut och av styrelsen fastställda policyer, generella och applikationsspecifika IT-kontroller, avstämning av externa motparter och resultatuppföljning på olika nivåer i organisationen.

Andra aktiviteter är uppföljning av redovisningsprocessen inklusive bokslut och koncernredovisning och dess överensstämmelse med tillämpliga regelverk, godkännande av rapporteringsverktyg, redovisnings- och värderingsprinciper samt fullmakts- och behörighetsstrukturer.

Balders regionkontor deltar i den grundläggande kontrollen, uppföljningen samt analysen på respektive region. För att säkerställa kvaliteten på regionernas finansiella rapportering sker en utvärdering till-sammans med koncernens controllers.

Uppföljningen på regionnivå tillsammans med de controller och analyser som sker på koncernnivå är en viktig del i den interna kontrollen, för att säkerställa att den finansiella rapporteringen i allt väsentligt inte innehåller några felaktigheter.

Information och kommunikation

Balder har fastställt hur information och kommunikation avseende den finansiella rapporteringen ska ske för att bolagets informationsgivning ska ske på ett effektivt och korrekt sätt. Balder har riktlinjer för hur den finansiella informationen kommuniceras mellan ledning och övriga medarbetare.

Riktlinjer, uppdateringar och ändringar görs tillgängliga och kända för berörd personal genom muntlig och skriftlig information samt på Balders intranät. Styrelsen får ytterligare information avseende riskhantering, intern kontroll och finansiell rapportering från möten och rapporter från bolagets revisorer.

Uppföljning

En ändamålsenlig process finns för löpande uppföljning och årlig utvärdering av efterlevnaden av interna policyer, riktlinjer och koder samt av ändamålsenlighet och funktionalitet i etablerade kontrollaktiviteter.

Olika metoder används för att värdera och minima risker samt för att säkerställa att de risker som bolaget blir utsatt för hanteras enligt, för Balder, gällande policyer och regler. Det är koncernens redovisnings- och controllerfunktion som har det löpande ansvaret för att uppföljning och rapportering sker till företagsledningen avseende eventuella brister. Uppföljning sker såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå.

Styrelsen utvärderar regelbundet den information som bolagsledningen och revisorerna lämnar. Bolagets revisorer redovisar vid minst ett tillfälle per års revisionsplanen, noteringar från iaktagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen med avseende på den finansiella rapporteringen.

Behov av internrevision

Balder har en decentraliserad organisation som förvaltar 1 362 fastigheter från regionerna. I moderbolaget bedrivs finansverksamheten och ekonomifunktionen för hela koncernen. I moderbolaget finns en controllerfunktion som tillsammans med controllers i Danmark och Finland följer upp regionkontorens förvaltning samt finansverksamheten i koncernen. Balders storlek och den decentraliserade organisationen tillsammans med controllerfunktionen i moderbolaget medför att det inte för tillfället är motiverat att ha en särskild intern revisionsenhet.

INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2021

Inför årsstämman den 12 maj 2021 föreslår styrelsen:

- att ingen aktieutdelning lämnas,
- beslut om godkännande av rapporten avseende ersättning till ledande befattningshavare,
- riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare,
- ett förnyat mandat för styrelsen att till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, besluta om nyemission av aktier i serie B motsvarande högst 20 000 000 aktier. Aktierna ska kunna tecknas kontant, genom apport eller med kvittningsrätt,
- mandat för styrelsen att till nästa årsstämma återköpa och överläta B-aktier i Balder motsvarande högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

Inför årsstämman den 12 maj 2021 föreslår valberedningen:

- omval av nuvarande styrelseledamöterna Christina Rogestam, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Anders Wennergren och Erik Selin. Till styrelsens ordförande föreslås omval av Christina Rogestam,
- arvode till styrelsen föreslås utgå med 200 000 kr till ordföranden och 120 000 kr till övriga styrelseledamöter som inte är fast anställda i bolaget. Beloppen inkluderar ersättning för utskottarbete,
- att stämman beslutar att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de två största aktieägarna eller ägarkonstellationerna jämt Lars Rasin, som företräder övriga aktieägare. Ordförande i valberedningen ska vara Lars Rasin. Namnen på övriga två ledamöter samt de ägare som de företräder ska offentliggöras senast sex månader före ordinarie årsstämma. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts.

Göteborg den 18 mars 2021

Christina Rogestam
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

REVISORS YTTRANDE OM BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Till bolagsstämman i Fastighets AB Balder,
org nr 556525-6905

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2020 på sidorna 88–93 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktnings och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktnings

och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Göteborg den 19 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



STYRELSE

STEN DUNÉR

Styrelseledamot sedan 2007

Född 1951

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom.

Styrelseordförande i Länsförsäkringar Liv. Styrelseledamot i Garbo och Humlegården.

Aktieinnehav i Balder

Inget aktieinnehav i Balder.

CHRISTINA ROGESTAM

Styrelsens ordförande sedan 2006

Född 1943

Utbildning och erfarenheter
Fil. kand. samhällskunskap.

Tidigare VD och koncernchef för Akademiska Hus AB.

Aktieinnehav i Balder

20 000 B-aktier.

ANDERS WENNERGREN

Styrelseledamot sedan 2009

Född 1956

Utbildning och erfarenheter
Jur. kand.

Advokat och partner i Advokatfirman Glimstedt.

Aktieinnehav i Balder

210 000 B-aktier via bolag.

FREDRIK SVENSSON

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1961

Utbildning och erfarenheter
Civilekonom.

Styrelseordförande i Arvid Svensson Invest AB, styrelseledamot i SBB, Samhällsbyggnadsbolaget, styrelseordförande i ABB-Gymnasiet.

Aktieinnehav i Balder

2 915 892 A-aktier och 13 542 540 B-aktier, samtliga via bolag.

ERIK SELIN

Styrelseledamot sedan 2005

Född 1967

Utbildning och erfarenheter
Gymnasieekonom.

VD för Fastighets AB Balder, styrelseordförande i Brinova Fastigheter AB, K-fast Holding AB och Collector AB, styrelseledamot i Hexatronic Group AB, I.A. Hedin Bil AB och Ernström & Co AB.

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier samt 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag.

Revisor

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB.
Huvudansvarig: Bengt Kron född 1965.
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
valdes på årsstämma 8 maj 2019 för
tiden fram till årsstämma 2023.

LEDNING


ERIK SELIN

VD

Född

1967

Anställd sedan

2005

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder

10 500 B-aktier, 8 309 328 A-aktier och 57 200 400 B-aktier via bolag

E-postadress

erik.selin@balder.se

SHARAM RAHI

Vice VD

Född

1973

Anställd sedan

2005

Utbildning och erfarenheter

Grundskola

Aktieinnehav i Balder

737 822 B-aktier och 788 978 B-aktier via bolag

E-postadress

sharam.rahi@balder.se

EVA SIGURGEIRSDOTTIR
Ekonomichef
Född

1974

Anställd sedan

2014

Utbildning och erfarenheter

DIHM Marknadsekonom, IHM Business School

Aktieinnehav i Balder

Inget aktieinnehav i Balder

E-postadress

eva.sigurgeirsdottir@balder.se

MARCUS HANSSON
Finanschef
Född

1974

Anställd sedan

2007

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom

Aktieinnehav i Balder

156 500 B-aktier

E-postadress

marcus.hansson@balder.se

PETRA SPRANGERS
HR chef
Född

1965

Anställd sedan

2007

Utbildning och erfarenheter

Gymnasieekonom

Aktieinnehav i Balder

300 B-aktier

E-postadress

petra.sprangers@balder.se

BENNY IVARSSON
Fastighetschef
Född

1955

Anställd sedan

2006

Utbildning och erfarenheter

Civilekonom

Aktieinnehav i Balder

11 474 B-aktier och 11 720 B-aktier via bolag

E-postadress

benny.ivarsson@balder.se

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

I detta avsnitt finns fördjupad information om Balders hållbarhetsarbete, inklusive mål, nyckeltal, information om väsentlighetsanalys samt bolagets arbete med klimatrelaterade risker. Här finns också GRI-index samt underlag till rapport till Global Compact (Communication on Progress).

INTRESSENTER OCH VÄSENTLIGA FRÅGOR

Kontinuerliga dialoger med intressenter i kombination med regelbunden översyn av väsentlighetsanalysen definierar vilka frågor som är i fokus för Balders hållbarhetsarbete.

De huvudgrupper av intressenter som definierats omfattar Kunder, Medarbetare, Ägare och Samhälle. I den sistnämnda ingår exempelvis myndigheter och kommuner, samarbetspartners och leverantörer samt Hyresgästföreningen.

Dialoger med intressentgrupperna sker i flera olika forum. Dialoger med kunder sker exempel-

vis både löpande och i samband med den NKI-undersökning som genomförs med ett och ett halvt till två års intervall. Alla medarbetare har utvecklingssamtal med sin närmaste chef minst en gång per år.

Vilka frågor som är viktigast för respektive intressentgrupp skiljer sig åt, och dessa olika frågor har vägts samman för att bidra till den väsentlighetsanalys som ligger till grund för Balders hållbarhetsarbete och denna rapport.



EXEMPEL PÅ VÄSENTLIGA FRÅGOR

KUNDER

Trivsel och trygghet
Utveckling av boende/lokal
– *Materialval*
– *Energiförbrukning*
Inflytande
Service

DIALOGKANALER

Bomöten
Hyresgästföreningen
Dialogmöten

MEDARBETARE

Arbetsmiljö
Mångfald
Socialt engagemang
Trygga anställningar

DIALOGKANALER

Utvecklingssamtal
Förslagsläda
Intranät
Avstämningsmöten

ÄGARE

Ekonomin stabilitet
Avkastning
Kundnöjdhet
Certifiering av fastigheter

DIALOGKANALER

Finansiella rapporter
Mötens med analytiker
och investerare

SAMHÄLLE

Långsiktiga och etiska relationer
Stadsutveckling
Miljöpåverkan
– *Avfall och återvinning*
– *Transporter*
Kommunikation

DIALOGKANALER

Webbplats och sociala medier
Stadsplaneringsprocesser
Dialogmöten



FASTIGHETER

Väsentliga frågor

- Minimera användning av energi, vatten och kemikalier
- Välja förnybara energikällor och mindre skadliga material
- Minimera avfall och öka sorteringsgrad

Policys

- Hållbarhetspolicy

Mål

- Energieffektivisering 2% per kvm per år
- Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år
- Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande

Nyckeltal

- Energianvändning
- Vattenanvändning

GRI-indikator

302-1 305-2

CRE1 307-1

CRE2

FN:s globala hållbarhetsmål



OMRÅDEN

Väsentliga frågor

- Trygghet och trivsel i bolagets fastighetsbestånd
- Ansvarsfulla och effektiva transporter

Policys

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod

Mål

- Skapa arbetstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar
- Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna

Nyckeltal

- Antal arbetstillfällen för ungdomar per år
- Antal bil- och cykelpooler vid nya fastigheter per år

GRI-indikator

305-1

305-2

FN:s globala hållbarhetsmål



SAMARBETEN

Väsentliga frågor

- Godta och etiska relationer med omvälden
- Ansvarsfulla leverantörer

Policys

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Inga rapporterade incidenter av korruption
- Inga rapporterade incidenter av diskriminering

Nyckeltal

- Antal rapporterade incidenter av korruption
- Antal rapporterade incidenter av diskriminering

GRI-indikator

205-2

205-3

419-1

FN:s globala hållbarhetsmål



MEDARBETARE

Väsentliga frågor

- Nöjda medarbetare och god arbetsmiljö
- Ansvarsfulla och effektiva resor

Policys

- Arbetsmiljöpolicy
- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Alла medarbetare ska utbildas i uppörandekoden
- Verka för miljövänliga resor

Nyckeltal

- Antal medarbetare som utbildats i uppörandekoden
- Antal tjänsteresor som gjorts med tåg istället för flyg, samt beräknad utsläppsbesparing

GRI-indikator

404-3

405-1

406-1

FN:s globala hållbarhetsmål



FINANSER

Väsentliga frågor

- Fortsatt nöjda kunder
- Långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet

Policys

- Uppförandekod
- Hållbarhetspolicy

Mål

- Finansiella mål, se sid 21
- Förbättring av NKI-resultat

Nyckeltal

- NKI
- Ekonomiskt resultat

GRI-indikator

201-1

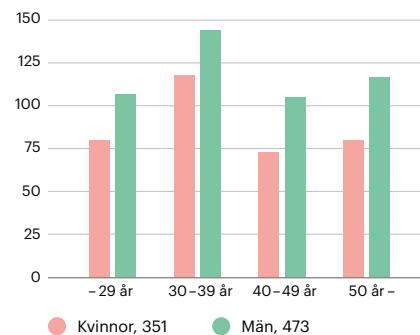
FN:s globala hållbarhetsmål



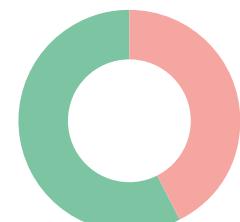
NYCKELTAL

Medarbetare

Könsfördelning per åldersgrupp, antal

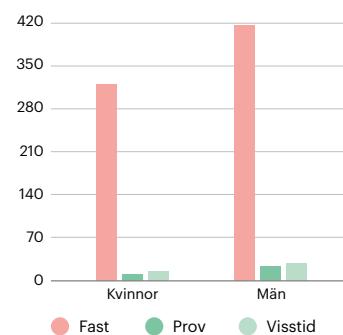


Anställda uppdelade på kvinnor och män, antal



Antal anställda totalt: 824 st
● Kvinnor, 351 ● Män, 473

Anställda per anställningsform, antal



Övrig medarbetarinformation

	2020	2019
Antal sommarjobbare	26 ¹⁾	56
Antal praktikanter	26	20
Antal rapporterade fall av korruption	0	0
Antal rapporterade fall av diskriminering	0	0

1) Förutom de sommarjobbare som anställdes av Balder sysselsatte bolaget ett stort antal ungdomar som anställdts av kommuner runt om i Sverige under sommaren 2020.

Energi och vatten

	2020	2019	2018
Energianvändning ¹⁾ totalt graddagskorrigeras, kWh	463 053 880	433 907 253	452 292 474
Energianvändning ¹⁾ kWh/kvm graddagskorrigeras	116,90	126,92	145,21
Vattenanvändning m ³ /kvm	1,04	1,07	1,19

1) Avser el, värme och fjärrkyla.

Produktion vindkraft

	2020	2019	2018
Total, MWh	21 047	18 274	15 816

Utsläpp

	2020	2019
Scope 1, ton	10,58	11,37
Scope 2, ton	13 870,25	14 715,85
Intensitet kg/kvm	6,57	8,05

Mål och utfall

Fastigheter

Energieffektivisering 2% per kvm per år	Under året har energianvändningen minskat med 7,9%
Reducerad vattenanvändning 2% per kvm per år	Under året har vattenanvändningen minskat 2,8%
Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande	Av de fastigheter som färdigställts i Sverige under året är 100% certifierade enligt Miljöbyggnad Silver.

Områden

Skapa arbetsstillfällen i förvaltningsorganisationen för ungdomar	Under året har 26 sommarjobbare anställdts av Balder. Utöver dessa skapade bolaget sysselsättning för ett stort antal ungdomar som anställdts av kommuner runt om i landet, men där kommunerna under rådande pandemi inte kunde ordna jobb.
Genomföra insatser för hållbart resande till och från fastigheterna	Ett flertal laddstationer för elbilar har installerats vid Balders fastigheter under året, liksom elbilspooler vid nybyggda fastigheter.

Samarbeten

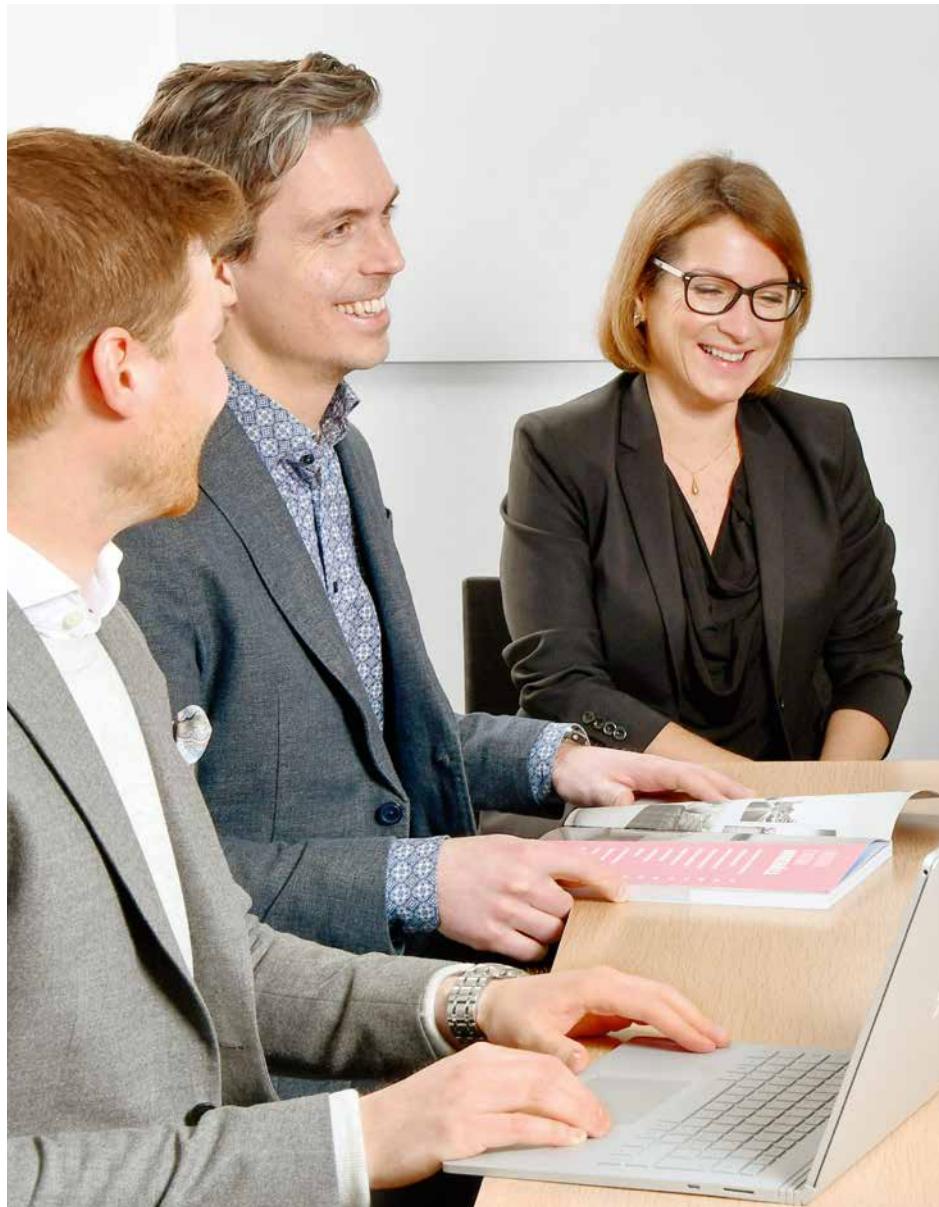
Inga rapporterade incidenter av korruption	Under året har 0 incidenter rörande korruption rapporterats.
Inga rapporterade incidenter av diskriminering	Under året har 0 incidenter rörande diskriminering rapporterats.

Medarbetare

Alla medarbetare ska utbildas i uppförandekoden	Utbildning i uppförandekoden har rullats ut i organisationen, och antal medarbetare som genomfört denna kommer följas upp under 2021.
Verka för miljövänliga resor	Under 2020 har antalet tåjanträder minskat markant som en följd av den pågående pandemin, varför det är svårt att avgöra hur stor del av minskade och mer miljövänliga resor som skulle varit resultat av Balders insatser under ett normalår.

Finanser

Finansiella mål	För utfall, se sid 21.
Förbättring av NKI-resultat	Under året har ingen ny NKI-undersökning genomförts bland befintliga hyresgäster, enbart i enskilda nyproduktionsprojekt, se sid 18.



STYRNING AV HÅLLBARHETSARBETET

Hållbarhet är integrerat i Balders dagliga verksamhet, och styrs av den övergripande hållbarhetspolicy och uppförandekoden. Dessa policys samspelet med bolagets affärsidé, mål och övriga policys för att styra bolaget i en långsiktigt hållbar riktning. I hållbarhetspolicyn ingår bolagets miljöpolicy.

Styrelsen är ytterst ansvarig för bolagets uppförandekod och hållbarhetspolicy, och beslutar om dessa. Bolagets ledning är ansvarig för att implementera policys och säkerställa att de efterlevs. Det är också VD och ledning som är ytterst ansvariga för det ekonomiska resultatet, liksom för att bolagets affärer görs på ett etiskt korrekt sätt. Ansvariga för förvaltningsorganisation och fastighetsutveckling ska se till att de miljömässiga väsentliga aspekterna beaktas i den dagliga verksamheten, liksom aspekter som rör social hållbarhet i bolagets områden.

Samtliga chefer med personalansvar har tillsammans med HR ansvaret för att upprätthålla en god arbetsmiljö med nöjda medarbetare. Bolaget har en hållbarhetsansvarig som samordnar det interna arbetet, liksom den externa kommunikationen och rapporteringen.

Uppförandekod och relaterade policys bygger på internationella riktlinjer som FN:s Global Compacts principer om mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption, FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter, ILO:s kärnkonventioner och OECD:s riktlinjer för multinationella företag. Varje medarbetare ansvarar för att följa uppförandekoden. Bolaget och personalansvariga ansvarar för att samtliga medarbetare förstår, kan få råd och agerar i enlighet med uppförandekoden.

Efterlevnad och kännedom om uppförandekod och övriga policys följs upp årligen och har inarbetats i bolagets interna utbildningssystem. Innehållet i dessa handlingar ses också över årligen, för att överensstämma med bolagets verksamhet och väsentliga frågor. Under året har inga fall av korruption rapporterats, och inte heller några fall av överträdelser av lagar och regler.

Balder strävar efter att skapa en god arbetsmiljö baserad på jämställdhet och mångfald, där medarbetarnas integritet värnas. Alla former av trakasserier är förbjudna, liksom kränkande särbehandling. Bolaget tar avstånd från alla former av tvångsarbete och värnar om medarbetarnas yttrandefrihet och rätt till föreningsverksamhet. Under året har inga rapporterade fall av diskriminering förekommit. I Balderkoncernen är 363 medarbetare kollektivt anslutna.

För Balders helägda dotterbolag gäller samma hållbarhetspolicy och miljömål som för Fastighets AB Balder. För SATO Oyj, se bolagets hemsida, [sato.fi](#). För övriga intressebolags miljöpolicy och miljömål, se respektive bolags hemsida. För mer information om Balders dotterbolag, se not 27, Andelar i koncernbolag.

ANSVAR OCH AVGRÄNSNINGAR

Balders ansvar omfattar i första hand den egna verksamheten, men bolaget försöker i så stor utsträckning som möjligt bidra till en positiv utveckling i ett större perspektiv, bland annat genom att ställa krav på leverantörer och utveckla hållbara stadsdelar och områden.

För att fortsätta verka och växa är bolaget beroende av en långsiktig ekonomisk stabilitet och lönsamhet. Det uppnås genom en gedigen förvaltning av bolagets resurser, men är också beroende av nöjda kunder som vill fortsätta att hyra och köpa bostäder och lokaler av Balder.

För Balder är det viktigt att ta ansvar för mer än bara de byggnader bolaget äger, eftersom det skapar större värden. Detta görs genom att skapa trygghet och trivsel i de områden där fastigheterna är belägna. Det görs också genom att upprätthålla goda och etiska relationer med omvälden, liksom genom samarbeten med andra aktörer för att tillsammans utveckla stadsdelar och områden. På samma sätt är relationen med leverantörer mycket viktig, och Balder har nolltolerans mot korruption och mutor.

Byggnader har en stor miljöpåverkan i samhället, därför är detta en viktig fråga för Balder. Bolaget stödjer försiktighetsprincipen när det gäller miljörisker. Genom att minimera användningen av energi, vatten och kemikalier strävar Balder efter att minska bolagets miljöpåverkan. Av samma anledning är målet att i så stor utsträckning som möjligt välja förnybara energikällor och mindre skadliga material och beakta försiktighetsprincipen vid materialval eller kemikaliehantering.

För att bidra till den cirkulära ekonomin strävar bolaget också efter att minimera mängden avfall, och öka återvinningen där så är möjligt. Såväl i förvaltningen som vid nybyggnation är bolaget beroende av transporter, och det pågår ett ständigt

arbete för att optimera dessa så mycket som möjligt för att minska miljöpåverkan även från dessa.

Lika viktigt är det att verka för att människor mår bra i bolagets fastigheter genom att erbjuda en god inomhusmiljö. Balder berörs av miljölagstiftning inom flera områden och arbetar aktivt med att uppfylla kraven för såväl nyproduktion som för den löpande förvaltningen. Några av bolagets fokusområden är energi, avfallshantering, inomhusklimat och potentiella miljörisker såsom radon, PCB, och asbest.

Balder bedriver ingen tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbalken. Däremot föreligger anmälningsplikt för kölmedier. Balders hyresgäster kan dock bedriva tillstånds- eller anmälningspliktiga verksamheter. Under året har inga överträdelser mot miljölagstiftning och regler registrerats.

Beräkningsmetoder

De siffror som redovisas för energianvändning avser moderbolaget och helägda dotterbolag och fastigheter i Sverige och Danmark som ägs av Fastighets AB Balder under hela räkenskapsåret 2020, samt SATOs fastigheter i Finland. Övriga fastigheter som ägs av delägda bolag och intressebolag omfattas inte. Vattenintensiteten avser användningen i svenska fastigheter.

Balders miljödata baseras på mätning med de huvudmätare som finns för respektive medieslag på fastigheterna. Dessa mätare redovisar faktisk energi som används i fastigheten. I de fall då hyresgästen själv står för samtliga fastighetstekniska installationer och inköp ingår detta inte i totalen.

Förbrukning av media sammanställs genom insamling av data från Balders centrala energiuppfölningssystem och ekonomisystem. Ett nytt energiuppfölningssystem har installerats under de senaste åren, och kvaliteten på den data som samlas in kom-

mer kontinuerligt att fortsätta förfinas, för att förbättra uppföljningen. Den data som rapporteras är sammanslagen förbrukningsdata graddags-korrigerad.

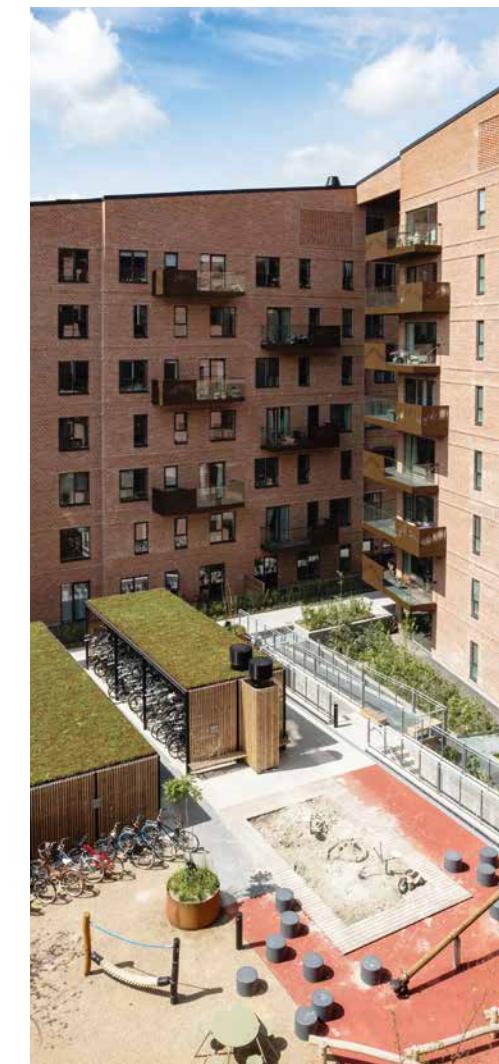
Balder rapporterar utsläppsdata för Scope 1 och 2. I Scope 1 ingår data från egna driftbilar, baserad på schablonberäkning av faktiskt förbrukning och utsläppsdata från leverantörer. I Scope 2 ingår användning av el, värme och fjärrkyla, baserad på faktisk förbrukning och emissionsfaktorer från bolagets leverantör av energiuppföljnings-tjänster och energileverantörer. I utsläppsrapporteringen ingår verksamheterna i Sverige och Danmark. För SATOs utsläpp, se bolagets årsredovisning, se sato.fi.

All el som köps in till fastigheterna i Sverige och Finland är förnybar liksom större delen av elen i Danmark.

Balder strävar efter att i så stor utsträckning som möjligt rapportera nyckeltal relaterade till de väsentliga frågor som identifierats, och också till de områden som definieras i ÅRL. Flera områden kommer att uppdateras framöver både när det gäller styrning och uppföljning. Detta gäller exempelvis användningen av energi och vatten, liksom rapporteringen av utsläpp.

Inom mänskliga rättigheter har frågor om ökad mångfald, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis uthyrningsprocess identifierats som mest väsentliga. Styrning, risker och indikatorer för uppföljning på området kommer att utvecklas framöver. Detsamma gäller för övriga sociala frågor, personal samt etik och antikorruption.

Riskanalysen fortsätter också att utvecklas, bland annat för att säkerställa att den omfattar såväl potentiell påverkan på Balder som risker där Balders verksamhet kan ha en påverkan.



RISKER OCH MÖJLIGHETER

Förvaltning och utveckling av fastigheter är, precis som all affärsverksamhet, förenad med risker och dessa måste hanteras ansvarsfullt och kontrollerat. Balder arbetar löpande med att identifiera och minska de risker som kan påverka verksamheten. Rätt hanterade kan risker medföra möjligheter och vara värdeskapande.

Balder har under året också påbörjat en utvärdering av risker och möjligheter som kan uppstå som en följd av klimatförändringar. I denna utvärdering har också en första analys av organisationens motståndskraft gjorts. Detta arbete kommer framöver att kompletteras av fördjupade analyser, inklusive scenarioanalyser för att tydliggöra vilka effekter klimatförändringar kan få på bolaget och verksamheten.

För att utvärdera risker och möjligheter kopplade till klimatförändringar följer Balder rekommendationerna i Taskforce on Climate-related Financial Disclosures (TCFD), och arbetar för att implementera rekommendationerna inom de områden som ingår:

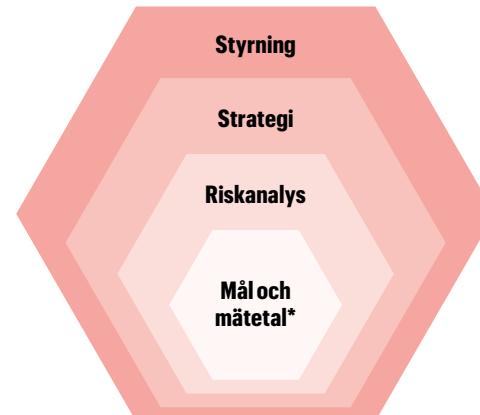
- Styrning
- Strategi
- Riskhantering
- Mål och mätetal

Styrning och strategi

Styrning av riskprocessen görs på övergripande nivå av styrelsen och på operativ nivå av VD, ledning och övriga medarbetare.

Hållbarhetsfunktionen (inklusive energiansvariga) är ansvarig för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker och möjligheter samt förslag på åtgärder för att hantera dessa (exempelvis energieffektiviseringsåtgärder). Detta görs i samverkan med finansfunktionen och ansvariga för fastighetsutveckling och förvaltning.

Styrelsen avhandlar klimatrelaterade frågor minst en gång per år, samt om något särskilt inträffar som kräver hantering utöver dessa tillfällen. Inför dessa



*Mål och mätetal finns inte framtagna.

mötens får styrelsen rapport från hållbarhetsansvarig/VD kring klimatrelaterade frågor och andra hållbarhetsfrågor.

Hantering av risker

Vid nybyggnation hanteras risker för exempelvis översvämnningar redan i planprocessen, där kommuner och länsstyrelser är involverade och ställer höga krav på utredningar och konsekvensanalyser. För befintliga fastigheter behöver analyser göras utifrån exempelvis geografiskt läge, typ av fastighet, byggnadsår etc. Vid analys av risker delas de upp i kort, medel och lång sikt, vilket i Balders analys motsvarar 5, 25 respektive 50 år.

Fortsatt arbete

Balder kommer att fortsätta arbetet med risker och möjligheter i enlighet med TCFD:s rekommendationer. Detta innebär framförallt fortsatt arbete med att identifiera mål och mätetal, samt fördjupad analys av risker med hjälp av så kallade scenarioanalyser. Målsättningen är att också kunna utvärdera de ekonomiska konsekvenser som olika scenarier och risker kan komma att ge upphov till.

För mer information om risker och möjligheter, se sidorna 42–45.

Identifierade risker och möjligheter

I det arbete som hittills gjorts enligt TCFD:s rekommendationer har följande risker och möjligheter identifierats:

Risker

- Ökade energikostnader exempelvis som resultat av ökade utsläpps-begränsningar.
- Myndighetsbeslut, exempelvis ökade skatter och ökade krav på omställning.
- Ökade fastighetskostnader, exempelvis för att anpassa fastigheter efter hårdare regelverk kring energislag och utsläpp samt för att byta ut gammal teknik.
- Ökade försäkringskostnader för fastigheter i riskzoner.

Möjligheter

- Mindre energianvändning i mer effektiva byggnader.
- Ökad användning av energikällor med lägre utsläpp.
- Ökad produktion av egen förnybar energi, exempelvis solceller.
- Mer effektiva transporter.
- Ökad återvinning.

OM RAPPORTEN

Balder har upprättat en hållbarhetsrapport för koncernen i enhetlighet med ÅRL 6 kap. Hållbarhetsrapporten finns inkluderad i detta dokument som även innehåller bolagets lagstadgade årsredovisning för 2020. Hållbarhetsrapporten utgör också bolagets Communication on Progress, dvs den årliga rapporteringen till FN:s Global Compact.

Hållbarhetsrapporten består av sidorna 23–28, 42–45 samt 96–102. Var specifika områden i den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns framgår av tabellen nedan, och där finns även referens till principerna i FN:s Global Compact. Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten återfinns på sidan 105.

Balders hållbarhetsrapport följer det finansiella räkenskapsåret och publiceras årligen. Den förra rapporten publicerades i mars 2020. I årets rapport har nyckeltal uppdaterats till att också omfatta fastigheterna i Danmark och Finland (det senare i form av Balders dotterbolag SATO Oyj). För jämförbarhet har även tidigare års nyckeltal uppdaterats. I övrigt har inga väsentliga förändringar skett i verksamheten under redovisningsperioden. Detta är Balders fjärde hållbarhetsrapport och den är upprättad i enlighet med GRI Standards Core. Rapporten har inte granskats av tredje part.

Område i ÅRL	UNGCI princip	Exempel på Balders arbete	Sidhänvisning
Väsentliga frågor		Årlig revidering av väsentlighetsanalys, samt löpande intressentdialoger.	24–25, 96–97
Miljö	7, 8, 9	Strukturerat arbete för att minimera användning av energi, vatten och kemikalier, minska utsläpp från transporter samt minimera avfall.	25–27, 100
Sociala förhållanden		Insatser för att skapa levande och trygga områden och stadsdelar där hyresgäster och andra trivs och stannar kvar.	25–27, 100
Personal	3, 4, 5, 6	Attrahera och behålla kompetenta medarbetare och fortsätta att utveckla dessa. Motverka alla former av diskriminering, tvångsarbeta och liknande.	28, 99
Mänskliga rättigheter	1, 2	Fortsatt arbete för ökad mångfald både internt och externt, utveckling av områden och stadsdelar samt en rättvis uthyrningsprocess.	25–28, 99–100
Anti-korruption	10	Fortsatt utbildning i uppförandekod och policy, samt uppföljning av leverantörer och samarbetspartners.	28, 99–100
Affärsmodell		Processerna för förvaltning, fastighetsutveckling och transaktion förfinas kontinuerligt, för att ytterligare skapa värde för bolagets intressenter.	11, 14–15
Policy och uppföljning		Interna utbildningar i uppförandekod och övriga policyer. Visselblåsarfunktion för rapportering av eventuella överträdelser.	28, 45, 99
Risker		Kontinuerlig analys av risker och handlingsplaner för hantering av dessa. Balder har identifierat risker inom områdena miljö, sociala förhållanden och personal samt etik och korruption. Utveckling och analys har också påbörjats i enlighet med TCFD.	42–45, 101

GRI-INDEX

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	2, 38	
102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster	2, 11–16	
102-3	Lokalisering av huvudkontor	125	
102-4	Lokalisering av verksamheter	30	
102-5	Ägare och legal form	8, 38	
102-6	Marknader	13–15	
102-7	Organisationens storlek	9	
102-8	Information om anställda	28, 58–59, 98	
102-9	Leverantörskedja	97, 99–100	
102-10	Betydande förändringar i organisationen och leverantörskedjan	102	
102-11	Försiktighetsprincipen	100	
102-12	Externa initiativ som organisationen stödjer	25	
102-13	Medlemskap i organisationer	Samverkan och medlemskap sker i förekommande fall lokalt	
Strategi			
102-14	Uttalande från högsta beslutsfattare	3–4, 87	
Eтик och integritet			
102-16	Värderingar, principer, standarder och uppförandekod	99–101	
Styrning			
102-18	Struktur för styrning	99–101	
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressenter	96	
102-41	Kollektivavtal	99	
102-42	Identifiering och urval av intressenter	96	
102-43	Intressentdialog	96	
102-44	Viktiga frågor för intressenter	96	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 102: General Disclosures 2016			
Redovisningspraxis			
102-45	Enheter som ingår i koncernredovisningen	100	
102-46	Definition av rapportinnehåll och avgränsningar	96–97, 100, 102	
102-47	Lista över väsentliga ämnen	96–97	
102-48	Ändringar i information från tidigare rapporter inklusive orsak	100, 102	
102-49	Förändringar i rapporteringen	100, 102	
102-50	Rapporteringsperiod	102	
102-51	Datum för den senaste rapporten	102	
102-52	Rapporteringscykel	102	
102-53	Kontaktpunkt gällande frågor om rapporten	Camilla Holten, hållbarhetsansvarig	
102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards	102	
102-55	GRI-index	103–104	
102-56	Extern granskning	102	
GRI 200: Economic standards			
Ekonomiskt resultat			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–101	
<i>GRI 201: Economic performance 2016</i>			
201-1	Direkt ekonomiskt värde genererat och distribuerat	46–53	
Egen upplysning	Nöjda kunder	18	
Anti-korruption			
<i>GRI 103: Management approach 2016</i>			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99–101	
<i>GRI 205: Anti-corruption 2016</i>			
205-2	Kommunikation och utbildning gällande anti-korruption policies och rutiner	28, 99	
205-3	Bekräftade fall av korruption samt vidtagna åtgärder	98	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 300: Environmental standards			
Energi			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 302: Energy 2016			
302-1	Energiförbrukning inom organisationen	98	
CRE1	Byggnadens energiintensitet	98	
Vatten			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
CRE2	Byggnadens vattenintensitet	98	
Utsläpp			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 305: Emissions 2016			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser	98	
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser	98	
Miljömässig efterlevnad			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 307: Environmental compliance			
307-1	Bristande efterlevnad av miljölagstiftning och regler	100	

GRI Standard	Upplysning	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 400 Social standards			
Utbildning			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 404: Training and education 2016			
404-3	Andel anställda med regelbundna utvecklingssamtal	28	
Mångfald och jämlikhet			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 405: Diversity and equal opportunity 2016			
405-1	Mångfald i styrande organ och bland anställda	94-95, 98	
Icke-diskriminering			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 406: Non-discrimination 2016			
406-1	Inciderter av diskriminering samt vidtagna åtgärder	98	
Socioekonomisk efterlevnad			
GRI 103: Management approach 2016			
103-1-103-3	Beskrivning av det väsentliga ämnet, dess avgränsningar och styrning	99-101	
GRI 419: Socioeconomic compliance 2016			
419-1	Bristande efterlevnad av lagar och regler inom socialt och ekonomiskt område	99	

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 på sidorna 23–28, 42–45 samt 96–102 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 12 Revisorers yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår gransk-

ning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Göteborg den 19 mars 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor



FASTIGHETSFÖRTECKNING

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	
REGION HELSINGFOR												
Finland	Espoo	Jousenpuistonkatu 2	2019	Handel			1 266					1 266
Finland	Helsinki	Fredrikinkatu 47	1955	Kontor		3 669						3 669
Finland	Sipo	Gneissikaari 13	2019	Bostad							380	380
Finland	Sipo	Graniittitie 8	2020	Bostad							279	279
Finland	Järvenpää	Harava 1	2018	Bostad							114	114
Finland	Vantaa	Haravakuja 10	2018	Bostad							27	27
Finland	Klaukkala	Isoseppälä 14	1966	Handel			3 008					3 008
Finland	Vantaa	Jaspiskuja 6 B	2019	Bostad							61	61
Finland	Vantaa	Jaspiskuja 6 C	2018	Bostad							67	67
Finland	Vantaa	Jokiniemenkuja 7	2020	Bostad							81	81
Finland	Kerava	Juurakkokatu 56	2017	Bostad							384	384
Finland	Vantaa	Kaivokselaantie	2020	Övrigt								
Finland	Vantaa	Kaivokselaantie 5 C	2018	Bostad							122	122
Finland	Vantaa	Kaivokselaantie 5 L	2019	Bostad							2 422	2 422
Finland	Vantaa	Kaivokselaantie 5 N-M	2019	Bostad							298	298
Finland	Espoo	Kavallinmäki 13	2019	Bostad							423	423
Finland	Vantaa	Keimolankaarre 1B	2020	Bostad							706	706
Finland	Vantaa	Keimolankaarre 3	2019	Bostad							2 153	2 153
Finland	Vantaa	Keltasafirinpolku 3 C-E	2019	Bostad							2 797	2 797
Finland	Vantaa	Keltasafirinpolku 3 F-H	2019	Bostad							748	748
Finland	Vantaa	Keltavuokontie 4	2016	Bostad							418	418
Finland	Vantaa	Kiltarinrinne 3 B	2020	Bostad							23	23
Finland	Vantaa	Kiltarinrinne 3 A	2020	Bostad							50	50
Finland	Espoo	Klippinkitie 7	2018	Bostad							901	901
Finland	Vantaa	Korsontie 14	2019	Bostad							400	400
Finland	Vantaa	Kulorastaantie 3	2019	Bostad							390	390
Finland	Vantaa	Kvartsijuonenkuja 1	2019	Bostad							71	71
Finland	Helsinki	Kyytimiehenkatu 1	2018	Bostad							495	495
Finland	Helsinki	Laurinniityntie 17	2016	Bostad							353	353
Finland	Vantaa	Lincolninaukio 1	2019	Bostad							2 515	2 515
Finland	Espoo	Linjaloistonkatu 3	2019	Bostad							297	297
Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 1	2020	Bostad							113	113
Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 1 A	2019	Bostad							147	147
Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 1 B	2020	Bostad							105	105
Finland	Vantaa	Lipstikkakuja 8	2018	Bostad							118	118
Finland	Helsinki	Läntinen Brahenkatu 2	1961	Hotell							3 979	3 979
Finland	Vantaa	Maamiehentie 15	2017	Bostad							172	172

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Uthyrbar yta, kvm							Taxerings- värde, Mkr	
					Tomträtt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Finland	Vantaa	Martinlaaksonpolku 6	2019	Bostad							779		779
Finland	Vantaa	Martinpolku 10	2019	Bostad							33		33
Finland	Kerava	Niinikankaantie 9	2019	Bostad							1160		1160
Finland	Vantaa	Ohratie	2018	Bostad							1 694		1 694
Finland	Espoo	Paapuuri 4	2019	Bostad							203		203
Finland	Vantaa	Peltolantie 30	2018	Bostad							115		115
Finland	Nurmijärvi	Pikimetsäntie 11	2018	Bostad							50		50
Finland	Espoo	Pikkunevantie 5	2018	Bostad							156		156
Finland	Helsinki	Radiokuja 4	2019	Bostad							118		118
Finland	Vantaa	Rajakyläntie 34	2013	Bostad							320		320
Finland	Vantaa	Rajatие 39	2019	Bostad							140		140
Finland	Espoo	Reviisorinkatu 10	2019	Bostad							847		847
Finland	Nurmijärvi	Ropakkotie 6 A	2018	Bostad							168		168
Finland	Nurmijärvi	Ropakkotie 6 B	2018	Bostad							2 122		2 122
Finland	Nurmijärvi	Ropakkotie 8 D	2018	Bostad							113		113
Finland	Nurmijärvi	Ropakkotie 8 E	2018	Bostad							1 099		1 099
Finland	Vantaa	Rubiinikehä 4 A	2020	Bostad							94		94
Finland	Vantaa	Rubiinikehä 4 B	2020	Bostad							134		134
Finland	Espoo	Runoratsunkatu 3	2019	Bostad							252		252
Finland	Kirkkonummi	Rydmanintie 7 A	2020	Bostad							80		80
Finland	Kirkkonummi	Rydmantie 7	2020	Bostad							71		71
Finland	Vantaa	Safiirikuja 8	2019	Bostad							465		465
Finland	Vantaa	Sinikuja 3	2015	Bostad							336		336
Finland	Espoo	Sotilastorpantie 1	2014	Bostad							500		500
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 2	2020	Övrigt									
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 5 A	2019	Bostad							92		92
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 5 B	2018	Bostad							68		68
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 5 C	2019	Bostad							69		69
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 5 D	2019	Bostad							124		124
Finland	Vantaa	Spinelliukuja 9	2019	Bostad							69		69
Finland	Helsinki	Sulhasenkuja 3	2005	Hotell							9 734		9 734
Finland	Espoo	Suviniitynkatu 4	2018	Bostad							579		579
Finland	Porvoo	Tarkmansintie 11	2018	Bostad							2 772		2 772
Finland	Kirkkonummi	Tarutie 19	2019	Bostad							1 951		1 951
Finland	Sipoo	Tasbyntie 11	2018	Bostad							2 224		2 224
Finland	Sipoo	Tasbyntie 18	2018	Bostad							1 448		1 448
● Finland	Vanda	Tikkurilantie 123	2010	Handel						13 102			
Finland	Nurmijärvi	Tilkankuja 3 B	2020	Bostad							134		134
Finland	Kirkkonummi	Tolsankuja 5	2017	Bostad							1 040		1 040
Finland	Vantaa	Topaasipolku 2	2020	Bostad							62		62
Finland	Nurmijärvi	Tornitie 4–6	2018	Bostad							1 938		1 938
Finland	Espoo	Tyrskyvuori 4	2007	Bostad							630		630

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomrätt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad		
Finland	Espoo	Tyrrpuuri 2	2019	Bostad							249	249	
Finland	Vantaa	Valtimotie 3 A	2018	Bostad							73	73	
Finland	Vantaa	Valtimotie 3 B	2018	Bostad							294	294	
Finland	Vantaa	Varikkokaarre 4	2019	Bostad							642	642	
Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 12	2018	Bostad							1 327	1 327	
Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 6	2019	Bostad							1 320	1 320	
Finland	Kirkkonummi	Vernerintie 8	2019	Bostad							1 266	1 266	
Finland	SATO Oyj , flera fastigheter			Bostad							1 066 844	1 066 844	
Totalt Region Helsingfors						17 376					13 713	1 113 882	1144 971

REGION STOCKHOLM

Botkyrka	Freja 2	Balders väg 10	1973	Bostad	Ja						7 060	220	7 280	68
Botkyrka	Freja 3	Balders väg 1	1973	Bostad	Ja						7 167	220	7 387	65
Botkyrka	Hallunda 4:11	Iduns väg 1-16		Övrigt	Ja									
Botkyrka	Hallunda 4:9	Balders väg 1-16		Övrigt	Ja									
Botkyrka	Idun 2	Iduns väg 10	1972	Bostad	Ja			35			7 060	256	7 351	66
Botkyrka	Idun 3	Iduns väg 1	1972	Bostad	Ja			255			7 060		7 315	67
Haninge	Ribby 1:531	Ribby Allé 86 B	2015	Bostad							3 140		3 140	39
Huddinge	Björkgården 6	Vårby Allé 32	1973	Bostad							14 926		14 926	154
Huddinge	Bäckgården 8	Vårby Centrum	1974	Övrigt	Ja	2 719	2 550	381			2 238		7 888	43
Huddinge	Krongården 7	Krongårdsvägen 1	1973	Bostad							42 045		42 045	420
Huddinge	Vinkeln 7	Geometrivägen	1994	Handel			5 391						5 391	80
Järfälla	Säby 3:29	Korpralsvägen 10	2008	Bostad	10			622			5 344	8	5 984	105
Karlskoga	Fordonet 1	Tibastvägen 10	1975	Handel	Ja	1 660							1 660	6
Lidingö	Fjällräven 1	Karin's Allé 3-7, Vesslevägen 3	1963/1999	Bostad				100	4 348		2 561		7 009	
Linköping	Palmen 3	Gamla Tanneforsvägen 51	2002	Hotell						11 086			11 086	155
Nacka	Sicklaön 354:1	Ektorpsvägen 2	1979	Kontor	6 058	3 871	1 279	5 726	1 385	303	18 622		78	
Nacka	Sicklaön 363:2	Värmdövägen 84	1986	Hotell	2 392		35		8 365		10 792		142	
Nacka	Älta 9:130	Ältavägen 170	1992	Handel		960					880		1 840	24
Norrtälje	Flygspanaren 8	Stockholmsvägen 39	1959	Handel		1 884							1 884	9
Nynäshamn	Loket 5 & 6	Nickstabadvägen 14 A	2015	Bostad						6 394		6 394	103	
Nynäshamn	Musköten 1	Björn Barkmans väg 1	1968	Bostad	206		65			22 494	1 208	23 973	203	
Sollentuna	Ritmallen 2	Kung Hans Väg 10	1981/1993	Bostad	298		1 721		7 844	1 148	11 011		121	
Solna	Banken 14	Hotellgatan 11	1965	Hotell	93				11 444		11 537		181	
Solna	Puman 1	Bangatan 21	1972	Hotell	340		145		1 664		2 149		23	
Stockholm	Alptanäs 1	Haukadalsgatan 3	1981	Handel	Ja	2 222	10 409				859	13 490		79
Stockholm	Doggen 1	Vin Hundsvägen 157	1974	Kontor		1 650						1 650		9
Stockholm	Doggen 2	Vin Hundsvägen 159	1984	Kontor	Ja	4 721						4 721		23
Stockholm	Dömerherren 1	Rådmansgatan 12 A	1929	Kontor		9 719		26				714	10 459	354
Stockholm	Fiskaren Större 3	Götgatan 21	1929	Bostad	235	993				1 375		2 603		80
Stockholm	Granen 21	Floragatan 13	1972	Kontor		4 304						4 304		145
Stockholm	Göta Ark 18	Göta Ark 100	1985	Kontor	Ja	17 761	320	876				559	19 516	529

Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomrätt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Stockholm	Havsfrun 26	Artillerigatan 42	1929	Kontor		3 267		252					3 519 113
Stockholm	Holar 3	Skalholtsgatan 10	1985	Övrigt	Ja	6 135		1 072					7 207 74
Stockholm	Islandet 4	Adolf Fredriks Kyrkogata 13	1908	Kontor		1 845	245	125					2 215 73
Stockholm	Järnplåten 23	Kungsgatan 37	1937	Kontor		5 225	440	171	148			2 049	8 033 484
Stockholm	Katthavet 8	Näckströmsgatan 8	1863	Övrigt						8 022			8 022 313
Stockholm	Kilaberg 1	Kilabergsvägen	1975	Kontor	Ja	7 893		5 009					12 902
Stockholm	Kungsbacken 8	Drottninggatan 108	1929	Kontor		1 787	547	67				25	2 426 74
Stockholm	Kvasten 8	Mäster Samuelsgatan 10	1929	Kontor		1 336	614	81				10	2 041 219
Stockholm	Lindansaren 23	Flaggstång, Holländargatan 22	1929	Kontor		7 120	863	603			293		8 879 267
Stockholm	Luftspringaren 10	Saltmätargatan 10	1931	Kontor		498		18					516
Stockholm	Luftspringaren 16	Saltmätargatan 19 A	1929	Kontor		615	372	80			613	794	2 474 61
Stockholm	Lärtet 2	Brommaplan 407	1941	Bostad	Ja	204	530	143			895		1 772 33
Stockholm	Magneten 32	Voltavägen 13	1982	Kontor		6 539	450	3 118					10 107 84
Stockholm	Meteorologen 4	Finn Malmgrens Väg 9	1991	Bostad	Ja		399					725	1 124 24
Stockholm	Meteorologen 5	Finn Malmgrens Väg 11	1991	Bostad	Ja		1 090	74				1 235	2 399 48
Stockholm	Murmästaren 3	Garvargatan 10	1926	Övrigt					16 423				16 423
Stockholm	Murmästaren 7	Hantverkargatan 31	1929	Kontor		2 448	462	84				83	3 077 105
Stockholm	Murmästaren 9	Hantverkargatan 21	1929	Bostad		1 419	756	6				2 444	4 625 135
Stockholm	Prästgårdsängen 3	Götalandsvägen 218	1986	Kontor	Ja	5 405	847	39					6 291 65
Stockholm	Silket 2	Brommabågen 4	1941	Handel	Ja	174	602	94			555	7	1 432 28
Stockholm	Singeln 9	Sorterargatan 8	1970	Kontor	Ja	5 139		103					5 242 32
Stockholm	Skeppshandeln 1	Hammarby Allé 45	2013	Hotell		2 143	3 033	210				8 550	13 936 439
Stockholm	Snöflingen 3	Drottningholmsvägen 59	2009	Hotell					22 000				22 000 489
Stockholm	Spelbomskan 14	Gyldeågatan 6, Sandåsgatan 2	1939	Övrigt				147	2 553				2 700
Stockholm	Spårvagnen 4	Birger Jarlsgatan 57	1995	Kontor		18 933	3 084	962				191	23 170 999
Stockholm	Tre Vapen 7	Valhallavägen 185	2004	Övrigt		2 390		333	9018				11 741
Stockholm	Tråden 1	Brommaplan 418–420	1941	Handel	Ja	555		41			537		1 133 22
Stockholm	Varmvattnet 3	Esbogatan 8	1977	Handel	Ja		15 000					18 009	33 009 215
Stockholm	Vattenkraften 1	Solkraftsvägen 13	1989	Kontor	Ja	6 576	734	25	3 689			4	11 028 46
Stockholm	Vilunda 6:48	Hotellvägen 1	1986	Hotell								6 955	6 955 63
Stockholm	Årstaäng 4	Fredsborgsgatan 24	1966	Kontor	Ja	1 547		84	4 182			3	5 816 57
Stockholm	Årstaäng 6	Fredsborgsgatan 24	2015	Kontor	Ja	16 388	815	849				7	18 059 460
Sundbyberg	Bivacken 2	Kavallerivägen 24	1990	Övrigt		4 017	499	95	70			2	4 683 42
Sundbyberg	Bollspelaren 1	Lötsjövägen 10	1993	Övrigt				4 028	5 621				9 649
Sundbyberg	Kartan 1	Lötsjövägen 2	1971	Övrigt		11 349		1 160			2 414	5 996	2 0 921 149
Sundbyberg	Kasernen 1	Kasernvägen 1	1940	Övrigt					1 546			4	1 550
Sundbyberg	Kasernen 2	Kasernvägen 5	1940	Övrigt					1 594				1 594
Sundbyberg	Kasernen 3	Kasernvägen 3	1940	Övrigt					1 551				1 551
Sundbyberg	Kvartermästaren 1	Rissne torg 1	1984	Handel		470	1 657	87	1 916			6	4 136
Sundbyberg	Maden 4	Madenvägen 7	1988	Handel	Ja	4 314	6 357					466	11 137 110
Sundbyberg	Muraren 9	Järnvägsgatan 30	2002	Bostad		4 037		19			3 166	1 069	8 291 142
Sundbyberg	Terränglöparen 11	Hallonbergsplan 1	1984	Kontor		7 475	5 845	2 738	3 810			4 871	24 739 155

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbar yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt		
Södertälje	Grävmaskinen 23	Morabergsvägen 1	1973	Handel		2 391							2 391	4
Södertälje	Yxan 8	Täppgatan 15	1975	Hotell					14 115				14 115	102
Uppsala	Berthåga 53:1	Naturstensvägen 101	2007	Bostad							3 814		3 814	60
Uppsala	Danmarks-Säby 11:1	Kumlagatan 12	2012	Handel		20 727						712	21 439	191
Uppsala	Dragarbrunn 16:4	Dragarbrunnars torg 18	1962	Hotell		680	51			5 259			5 990	111
Uppsala	Kvarngärdet 3:2	Gamla Uppsalsgatan 50	1983	Hotell					7 518				7 518	54
Uppsala	Årsta 68:1	Fyrislundsgatan 75	1976	Handel		7 558							7 558	61
Uppsala	Årsta 94:1	Stålgatan 101	1988	Bostad						5 274	39		5 313	83
Uppsala	Årsta 95:1	Stålgatan 35	2005	Bostad						4 125	8		4 133	62
Örebro	Stjärnregnet 1	Otto E Andersens gata 1	1979	Handel	Ja	4 341							4 341	30
Totalt Region Stockholm						189 971	108 976	27 508	62 195	116 621	157 178	36 094	698 543	9 749

REGION GÖTEBORG

Ale	Nödinge 38:14	Ale Torg 10	2007	Handel	3 920	10 032	30						13 982	94
Ale	Surte 1:245	Göteborgsvägen 64 B	1967	Bostad	215	337					1 216	90	1 858	17
Ale	Surte 1:293	Göteborgsvägen 93 A	1946	Bostad			424				356		780	
Ale	Surte 1:294	Brattåsstigen 6	1992	Bostad			455				330		785	
Ale	Surte 4:119	Göteborgsvägen 64	1987	Handel	808	1 440	277				462	114	3 101	19
Alingsås	Bagaren 14	Hantverksgatan 2	1991	Bostad							556		556	8
Alingsås	Bagaren 2	Hantverksgatan 4	1992	Bostad							424	9	433	6
Alingsås	Björkhagen 1	Björkhagegatan 2 A	2008	Bostad							3 212		3 212	60
Alingsås	Bolttorp 4:13	Bolttorp	2003	Bostad							14 166		14 166	249
Alingsås	Dryckeshornet 1	Bankgatan 1	1911	Hotell		219			5 362				5 581	36
Alingsås	Safiren 1	Safirgatan 6 A	1993	Bostad							4 342		4 342	64
Alingsås	Skyffeln 2	Aleforsvägen 9	1973	Kontor	210		5 716						5 926	18
Alingsås	Smedjan 3	Malmgatan 6 A	1953	Handel		2 807						15	2 822	7
Borås	Bulten 1	Verkstadsgatan 3	1901	Handel		1 815							1 815	6
Borås	Plutonen 1	Pickesjövägen 2	2011	Handel	40	12 318						762	13 120	66
Borås	Vattnet 4	Elementgatan 8	2018	Handel		7 716							7 716	41
Borås	Vindtyget 6	Ödegårdsgatan 2 A	2012	Handel		3 350							3 350	21
Göteborg	Askim 243:20	Askims Torg	1972	Kontor	1 803	638	553	1 385					4 379	29
Göteborg	Backa 169:2	Södra Deltavägen 3 B	1994	Handel		3 615							3 615	47
Göteborg	Backa 169:3	Södra Deltavägen 3 A	2006	Handel		1 975							1 975	45
Göteborg	Backa 171:3	Backavägen 1	1955	Handel		4 334							4 334	53
Göteborg	Backa 171:4	Backavägen 3	1990	Kontor	4 932	2 930	308						8 170	108
Göteborg	Backa 21:14	Exportgatan 47 B	1989	Övrigt	608		1 784					108	2 500	13
Göteborg	Bagaregården 5:8	Kungälvsgränd 6 A	1929	Bostad							584		584	16
Göteborg	Bagaregården 5:9	Kungälvsgränd 6 A	1929	Bostad							588		588	16
Göteborg	Bergsjön 34:1	Atmosfärgatan 1	1970	Bostad	115		281				22 336		22 732	204
Göteborg	Bergsjön 9:6	Kosmosgatan 1	1967	Bostad	77	162	399				43 993	3 482	48 113	397
Göteborg	Biskopsgården 7:1	Långströmsegatan 26	1967	Bostad	Ja		388				15 278		15 666	136
Göteborg	Biskopsgården 7:2	Långströmsegatan 14 C	1967	Bostad	Ja	145		153			13 855		14 153	126

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	
Göteborg	Biskopsgården 7:3	Långströmsgatan 10 A	1968	Bostad	Ja			161			13 988	14 149
Göteborg	Brämaregården 72:4	Hisingsgatan 28	1959	Kontor	Ja	2 495	889	42			20	3 446
Göteborg	Bur 134:1	Oxholmsgatan 28	1989	Bostad	Ja						302	302
Göteborg	Bö 93:2	Sofierogatan 1	1940	Kontor		8 304		472			316	9 092
Göteborg	Gamlestaden 25:11	Marieholmsgatan 4	1990	Kontor	Ja	3 809		178			70	4 057
Göteborg	Gamlestaden 26:13	Vassgatan 3	1988	Kontor	Ja	3 803		6 363			3 991	14 157
Göteborg	Gullbergsvass 11:2	Gullbergs Strandgata 40	1977	Övrigt	Ja			5 865				5 865
Göteborg	Gårdå 15:1	Fabriksgatan 7	1929	Kontor		7 144	207	487				7 838
Göteborg	Gårdå 15:1 (15:12)	Drakegatan 2	1937	Bostad		1 583	87				6 717	8 387
Göteborg	Gårdå 70:9	Kobbarnasväg 17	1985	Bostad							1 519	1 519
Göteborg	Göteborg Tuve 116:6	Grimboden 6	2008	Handel			3 213					3 213
Göteborg	Heden 24:11	Engelbrektsgatan 73	1964	Hotell	Ja						17 875	305
Göteborg	Heden 47:3	Parkgatan 49	2015	Kontor		5 788	472	50			1 231	7 541
Göteborg	Högsbo 1:1	J A Wettergrensgata 7	1967	Kontor		11 165		3 527			124	14 816
Göteborg	Högsbo 11:10	Victor Hasselbladsgata 8	1982	Kontor		4 050					4 050	20
Göteborg	Högsbo 23:4	Gustaf Werners Gata 1	2008	Handel		1 698	31 250	274			94	33 316
Göteborg	Högsbo 36:2	Norra Långbergsgatan 2	1974	Handel		5 597					456	6 053
Göteborg	Högsbo 36:8	Hulda Mellgrensgata 11	1992	Handel		2 448						2 448
Göteborg	Högsbo 38:17	Sisjö Kullegata 5	1986	Kontor		1 680					26	1 706
Göteborg	Högsbo 38:20	Sisjö Kullegata 6	1989	Kontor		2 010		780				2 790
Göteborg	Högsbo 38:8	Sisjö Kullegata 8	1990	Kontor		5 409		1 340				6 749
Göteborg	Inom Vallgraven 1:13	Drottninggatan 62	1986	Hotell							26 656	460
Göteborg	Inom Vallgraven 14:1	Södra Hamngatan 2	1907	Övrigt			1 732				3 129	4 861
Göteborg	Inom Vallgraven 15:3	Drottninggatan 30	1980	Kontor		3 847	379	169				4 395
Göteborg	Inom Vallgraven 16:21	Drottninggatan 10	1882	Kontor		2 370	352	86			200	3 008
Göteborg	Inom Vallgraven 19:4	Drottninggatan 31	1929	Kontor		859	236					1 095
Göteborg	Inom Vallgraven 19:6	Drottninggatan 35	1929	Kontor		525	510					1 035
Göteborg	Inom Vallgraven 2:2	Drottninggatan 69	1853	Kontor		1 038	254					1 292
● Göteborg	Inom Vallgraven 20:8	Östra Hamngatan 37	1993	Kontor		587	514				6	1107
Göteborg	Inom Vallgraven 22:6	Kungsgatan 41	1869	Kontor		405	468					873
Göteborg	Inom Vallgraven 33:7	Magasinsgatan 26	1929	Kontor		2 189	926	21			258	3 781
Göteborg	Inom Vallgraven 36:4	Kaserntorget 11 A	1912	Kontor		3 154		10	9 494			3 840
Göteborg	Inom Vallgraven 4:2	Lilla Kungsgatan 1	1929	Kontor		2 068	630	62				1 001
Göteborg	Inom Vallgraven 4:4	Lilla Kungsgatan 3	1929	Kontor		5 819						5 819
● Göteborg	Inom Vallgraven 4:5	Bastionsplatsen 2	2019	Kontor		2 260	770	55				500
Göteborg	Inom Vallgraven 54:10	Lilla Torget 3	1929	Kontor		700	175					875
Göteborg	Inom Vallgraven 54:9	Lilla Torget 4	1929	Kontor		757		8				765
Göteborg	Inom Vallgraven 58:6	Kungsgatan 34	1989	Kontor		2 816	328	10				1 374
Göteborg	Inom Vallgraven 8:1	Kyrkogatan 29–31	1850	Handel		1 526	1 668				5	3 199
● Göteborg	Inom Vallgraven 8:14	Kungsgatan 54	1929	Kontor		1 318	1 606					2 924
Göteborg	Inom Vallgraven 8:19	Kungsgatan 56	1962	Kontor		801	509					1 310
● Förvärv under 2020												

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomrätt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Göteborg	Inom Vallgraven 8:20	Kyrkogatan 33	1940	Handel		803							803 21
Göteborg	Järnbrott 145:6	Svängrumsgatan 45	1963	Bostad	Ja						3 899	8	3 907 82
Göteborg	Kobbegården 6:169	Datavägen 18	1980	Kontor				1 608					1 608 7
Göteborg	Kobbegården 6:170	Datavägen 16	1985	Kontor				1 574					1 574 8
Göteborg	Kobbegården 6:259	Datavägen 41		Kontor									3
Göteborg	Kobbegården 6:261	Datavägen 37	1976/1981	Kontor		2 896	386	5 670					8 952 52
Göteborg	Kobbegården 6:56	Datavägen 12 B	1981	Kontor		1 530		1 353					2 883 16
Göteborg	Kobbegården 6:725	Datavägen 12 A	1988	Kontor		3 268							3 268 36
Göteborg	Kvillebäcken 16:10	Färgfabriksgatan 7	1965	Övrigt		100	1 876	527				985	3 488 8
Göteborg	Kvillebäcken 16:11	Gamla Björlandavägen 2	1966	Kontor		3 152	854	217				4 316	8 539 43
Göteborg	Kvillebäcken 61:5	Ångpannegatan 1	1945	Kontor				1 505					1 505 2
Göteborg	Kvillebäcken 61:8	Turbinagatan 1	1901	Kontor				2 059					2 059 12
Göteborg	Källtorp 36:7	Solrosgatan 13 A	1935	Bostad							769	105	874 20
Göteborg	Källtorp 39:1	Råstensgatan 2 A	1936	Bostad							791		791 20
Göteborg	Kärra 32:22	Tagenevägen 26	1980	Handel	Ja	2 800							2 800 20
Göteborg	Kärra 73:1-2	Tagenevägen 17 A	1971	Handel		192		4 160				220	4 572 28
Göteborg	Kärra 95:3	Orrekulla Industrigata 14	1990	Handel		7 080						129	7 209 56
Göteborg	Lindholmen 29:1	Theres Svenssons Gata 15	2002	Kontor		11 297	475	86				31	11 889 301
Göteborg	Lindholmen 39:2	Lindholmspiren 4	2013	Hotell					13 299				13 299 299
Göteborg	Lorensberg 45:20	Kungsportsavenyen 6-8	1971	Hotell		1 357			2 305				3 662 136
Göteborg	Lorensberg 46:1	Kungsportsavenyen 3	1929	Handel		737	1 831	42				316	2 926 66
Göteborg	Lorensberg 46:10	Kungsportsavenyen 17	1944	Kontor		1 053	572						1 625 48
Göteborg	Lorensberg 46:11	Teatergatan 18	1929	Handel								1 203	1 203 23
Göteborg	Lorensberg 46:12	Kungsportsavenyen 11	1929	Handel		2 394							2 394 66
Göteborg	Lorensberg 46:5	Kungsportsavenyen 7	1929	Handel		201	766						967 27
Göteborg	Lorensberg 46:6	Kungsportsavenyen 9	1950	Handel								1 176	1 176 37
Göteborg	Lorensberg 49:2	Storgatan 33	1983	Hotell				1 500					1 500 23
Göteborg	Lorensberg 55:15	Södra Vägen 23	1969	Kontor		2 700	8 690	336	13 158				24 884 851
Göteborg	Lorensberg 55:4	Södravägen 27	1968	Kontor		120		3 308					3 428
Göteborg	Lorensberg 55:8	Lorensbergsgatan 16	1968	Kontor									24
Göteborg	Lunden 45:2	Platågatan 3 A	1986	Bostad							625		625 16
Göteborg	Masthusget 11:13	Andra Långgatan 29	1970	Kontor		17 632	2 840	945	2 046		7 706	1 445	32 614 546
Göteborg	Nordstaden 10:15	Köpmansgatan 27	1929	Kontor		1 031	590	36				812	2 469 99
Göteborg	Nordstaden 10:16 & 10:17	Köpmansgatan 29	2008	Hotell		113					7 753		7 866 193
Göteborg	Olskroken 10:5	Olskroksgatan 30	1985	Kontor		1 920		81	2 532				4 533
Göteborg	Olskroken 25:11	Falkgatan 7	1932	Övrigt				1 969				292	2 261
Göteborg	Rud 8:10	Munspelsgatan 10	1962	Bostad		255		614			43 673	988	45 530 729
Göteborg	Rud 8:12	Lergöksgatan 2 AA	2019	Övrigt		2 790							2 790 62
Göteborg	Rud 8:22	Munspelsgatan 18	2019	Övrigt									9
Göteborg	Sannegården 25:1	Säterigatan 20	1971	Kontor		3 482		192					3 674 24
Göteborg	Sannegården 28:5	Sjöporten 1	1945	Hotell		69	307				1 161		1 537 17
Göteborg	Stampen 7:12	Burggrevegatan 25	1901	Hotell							3 533		3 533 86

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr			
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
Göteborg	Tingstadsvassen 3:6	Krokegårdsgatan 3	1944	Handel		128	3 426	100				6	3 660	77	
Göteborg	Tingstadsvassen 3:7	Krokegårdsgatan 7	1987	Handel			5 243						5 243	116	
Göteborg	Tingstadsvassen 3:8	Krokegårdsgatan 5	1991	Handel			4 865						4 865	126	
Göteborg	Tingstadsvassen 4:3	Krokegårdsgatan 1	1986	Handel		502	3 268					15	3 785	85	
Göteborg	Torslanda 153:1	Mossfyndsgatan 15	1989	Bostad	Ja	362							362		
Göteborg	Torslanda 155:3	Mossfyndsgatan 10	1989	Bostad	Ja	300							300		
Göteborg	Torslanda 95:1	Torslanda Torg 2	1973	Handel		231	4 578	26			871	968	6 674	51	
Göteborg	Uggledal 408:1	Uggledalsvägen 13	2010	Kontor		3 200							3 200	23	
Göteborg	Utby 39:11	Västra Tvärskedet 3	1990	Bostad					116			351	467		
Jönköping	Visionen 4	Bataljonsgatan 14	2016	Handel			22 448					385	22 833	166	
Kungsbacka	Bolsheden 1:18	Bolshedens Industriväg 35	2006	Kontor		2 718		1 745					4 463	26	
Kungsbacka	Bolsheden 1:48	Bolshedens Industriväg 30	1992	Kontor		699		3 701					4 400	19	
Kungsbacka	Hede 4:14	Hedebrovägen 15	2011	Handel			4 177						4 177	29	
Kungsbacka	Kungsbacka 6:28	Smörhålevägen 1	1993	Övrigt						456			2 219	2 675	
Kungsbacka	Kungsbacka 6:29	Smörhålevägen 3–5	1993	Övrigt		2 585		603	1 723					4 911	
Kungsbacka	Spekedal 1:104	Kopparvägen 4–14	1988	Bostad							2 519		2 519	27	
Kungsbacka	Spekedal 1:92	Gottskärsvägen 28	1987	Bostad							681		681	6	
Kungsbacka	Varla 2:367	Energigatan 3	1986	Övrigt									563	563	3
Kungsbacka	Varla 2:394	Energigatan 5 A-C	1987	Övrigt									685	685	4
Kungsbacka	Varla 2:429	Magasinsgatan 2 A	2004	Övrigt									1172	1172	8
Kungsbacka	Verkmästaren 10	Hantverksgatan 3	1975	Kontor			3 471						3 471	15	
Kungsbacka	Ysby 2:25	Klovstensvägen 13–17		Övrigt											
Kungälv	Krabbetornet 1 & 35	Västra Gatan 84	1938	Handel		391	840				272		1 503	15	
Kungälv	Rhodin 19	Strandgatan 77	1967	Handel		2 822	91				7		2 920	30	
Kungälv	Skatan 1	Christian IV:s väg 1	1976	Kontor		1 489							1 489	7	
Kungälv	Skomakaren 10	Fabriksgatan 10	1988	Kontor		1 781	478	79	1 474			308	4 120		
Kungälv	Slottsträdgården 5	Gamla Torget	1958	Hotell						6 100			6 100	31	
Kungälv	Stopet 1	Fränke Gränd 20	2018	Bostad			221					7 869	8 090	126	
Lerum	Floda 3:121	Gamla Vägen 26	1991	Bostad								1 016	1 016	14	
Lerum	Lerum 43:21	Skattegårdssbacken 10	1991	Bostad								1 383	1 383	3	
Lerum	Torp 1:328	Lindvägen 34 A	1988	Bostad								428	11	439	5
Mariestad	Enen 23	Viktoriagatan 16	1985	Handel			3 889						1 952	5 841	42
Mariestad	Furan 11	Stockholmsvägen 23	1962	Bostad		121							1 620	637	2 378
Mariestad	Furan 12	Stockholmsvägen 25	1962	Bostad				6					4 254	4 260	
Mariestad	Färtickan 1	Bergsgatan 20	1968	Bostad									4 632	4 632	34
Mariestad	Granen 8	Viktoriagatan 17		Övrigt											
Mariestad	Hunden 3	Nya Torget 1	1965	Handel		2 187	260				158	1 251	3 856	16	
Mariestad	Murklan 1	Bergsgatan 18	1968	Bostad								12 597	12 597	91	
Mariestad	Staren 8	Nygatan 14	1966	Handel		305	1 596				65	46	2 012	8	
Mölndal	Fallström 14	Fallströmsgatan 1	1996	Kontor		89							842	931	
Mölndal	Gaslyktan 2	Argongatan 20	1981	Handel		3 483							81	3 564	31
Mölndal	Gaslyktan 8	Argongatan 8	1977	Kontor		478		5 913					6 391	35	

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomrätt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr			
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt			
Mölndal	Leoparden 2	Göteborgsvägen 129	1923	Handel		1 476	20 669					495	22 640	125	
Mölndal	Pekdonet 1	Betagatan 2		Projekt, mark											
Mölndal	Pianot 5	Bäckstensgatan 13	2009	Handel		2 493							2 493	22	
Mölndal	Presenten 1	Flöjelbergsgatan 24	2001	Handel		774	12 726					77	13 577	96	
Mölndal	Presenten 2	Flöjelbergsgatan 22	1978	Handel		2 250						75	2 325	12	
Mölndal	Stockrosen 10	Norra Ågatan 26 C	1973	Kontor		1 520	53					35	1 608	13	
Mölndal	Stockrosen 3	Norra Ågatan 38	1964	Kontor		1 073	408	4 548				190	6 219	21	
Mölndal	Stockrosen 6	Norra Ågatan 34	1948	Kontor		551	1 212	252					2 015	14	
Skövde	Dagsländan 10	Barkvägen 10 A	1972	Bostad		222						22 212	22 434	172	
Skövde	Ekoxen 10	Barkvägen 32	1974	Bostad		2 406	346					21 927	5 656	30 335	
Skövde	Mellomkvarn 1	Mellomkvarnsvägen 2	1972	Handel		10 959							10 959	37	
Skövde	Smeden 5	Petter Heléns Gata 2	1976	Kontor	Ja	2 434							2 434	16	
Skövde	Storängen 13	Kåsatorpsvägen 5	1992	Kontor		2 205	70						2 275	13	
Trollhättan	Fullriggaren 1	Sandviksvägen 2	1990	Handel		2 200							2 200	9	
Trollhättan	Fullriggaren 6	Överbyvägen 29	2020	Handel		2 000							2 000	10	
Trollhättan	Hoppet 1	Drottninggatan 13, Staveredsg 19	1992	Bostad		295						2 341	265	2 901	
Trollhättan	Plogen 1	Lantmannavägen	1969	Bostad	Ja	32	316					11 166	11 514	82	
Trollhättan	Plogen 2	Lantmannavägen	1967	Bostad	Ja							10 555	176	10 731	
Trollhättan	Propellern 7	Saabvägen 1	1992	Kontor		4 759							9	4 768	
Trollhättan	Sjöfrun 5	Magasinsg 4 A–4 B, Storgatan 35	1936	Bostad		193						1 367	161	1 721	
Trollhättan	Strandpiparen 12	Slättbergsvägen 22	1952	Bostad		14						640	110	764	
Trollhättan	Svan 7	Storgatan 47	1989	Hotell								11 632	11 632	51	
Trollhättan	Venus 9	Föreningsg 10 A–10 C, Österlångg 44–46	1989	Bostad		1 250	475					1 594	3 319	29	
Uddevalla	Bagge 7	Kungsgatan 10	1968	Handel		1 050	1 569	103					2 722	21	
Uddevalla	Fröländsgärdet 2	Brunegårdsvägen 5	1989	Handel			5 614						136	5 750	20
Uddevalla	Kålgården 51	Kyrkogårdsgatan 1, 3, 5	1930	Hotell		1 027	590	500	294	6 500		10	8 921	49	
Uddevalla	Sälghugget 1	Lillbräckegetatan	1972	Bostad	Ja	243	239	206				14 456	15 144	151	
Varberg	Kardanen 4	Kardanvägen 6 A	1991	Handel		3 847							3 847	14	
Totalt Region Göteborg						196 513	269 268	77 054	25 220	120 419	329 411	46 298	1 064 183	12 591	

REGION KÖPENHAMN

Greve	Matr.nr. 6os	Ventrupparken 6	2010	Övrigt		4 909							4 909	
Köpenhamn	Matr.nr 1002 d Sundby Overdrev	Hannemanns Allé	2018	Bostad								7 137	7 137	
Köpenhamn	Matr.nr 1034, 1035, 955a Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 85–89, 95–101, Richard Mortensens Vej 84–88	2016	Bostad								18 234	18 234	
Köpenhamn	Matr.nr 1041 Sundby øster	Lergravsvej nr. 64–76, Øresundsvej 145–159	2017/2018	Bostad		232						41 395	139	41 766
Köpenhamn	Matr.nr 130 & 158 Vestervold Kvarter	Colbjørnsensgade 13	1889	Hotell								6 380		6 380
Köpenhamn	Matr.nr 1565 Udenbys Vester	Havneholmen 12 B-G, 14 B-G	2016	Bostad								17 286	252	17 538
Köpenhamn	Matr.nr 2406 Udenbys Klædebo Kvarter	Marskens Gade 1–35, Borgm. Jensens Allé 11–41, Serridslevvej 4–22	1996	Bostad								43 684		43 684

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Uthyrbart yta, kvm							Taxerings- värde, Mkr	
					Tomrätt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Köpenhamn	Matr.nr 274 Vestervold kvarter	Jernbanegade 8	1912	Övrigt								5 300	5 300
Köpenhamn	Matr.nr 329 Vestervold Kvarter	Bernstorffsgade 4	1913	Hotell						5 310		5 310	
Köpenhamn	Matr.nr 371 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 33	1950	Hotell						6 308		6 308	
Köpenhamn	Matr.nr 378 Vestervold Kvarter	Vester Farimagsgade 17	1957	Hotell						5 120		5 120	
Köpenhamn	Matr.nr 59o Hillerød Markjorder	Studiestræde 3-27, 3400 Hillerød	2020	Bostad						10 656		10 656	
Köpenhamn	Matr.nr 938 Østervold Kvarter	Oslo Plads 5	1958	Hotell						7 453		7 453	
Köpenhamn	Matr.nr 952 g Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 52 -58	2019	Bostad		211				21 029		21 240	
Köpenhamn	Matr.nr 954 b, Sundby Overdrev	Else Alfelts Vej 80	2017	Bostad						15 035		15 035	
	Matr.nr 957 og 980A Sundby Overdrev	Richard Mortensens vej 60	2020	Bostad		127				21 175		21 302	
Köpenhamn	Matr.nr 964 a, Sundby Overdrev	Robert Jacobsens Vej 50	2019	Bostad		95				20 830		20 925	
Köpenhamn	Matr.nr 966 Sundby Overdrev	Robert Jacobsens vej 93-101	2009	Bostad						6 807		6 807	
Köpenhamn	Matr.nr Vestervold kvarter 0273	Niels Brocks Gade 1	2017	Hotell						5 300		5 300	
Totalt Region Köpenhamn					665	4 909				35 871	223 268	5 691	270 404

REGION SYD

Burlöv	Tågarp 16:12	Testvägen 4	1990	Handel								3 174	3 174	14
Gislaved	Anderstorp 8:16	Ågatan 35	1970	Handel		1 400						100	1 500	3
Halmstad	Eketånga 24:20	Olofsvägen 33	1973	Handel		5 836						5 836	30	
Halmstad	Eketånga 24:47	Olofsvägen 37	2012	Handel		3 220						3 220	29	
Halmstad	Stenalyckan 2	Orkangan 1	1992	Handel		3 750						3 750	17	
Helsingborg	Amerika Södra 28	Bryggaregatan 7	1950	Bostad	561	501	20			5 094	1 363	7 539	111	
Helsingborg	Huggjärnet 10	Garnisonsgatan 5	1971	Handel							11 144	11 144	30	
Helsingborg	Skalbaggen 15	Gustav Adolfs Gata 13	1939	Bostad						762	19	781	7	
Helsingborg	Skalbaggen 16	Gasverksgatan 32 A	1935	Bostad		195				2 155	65	2 415	22	
Helsingborg	Skalbaggen 17	Gasverksgatan 34	1935	Bostad		83				712	32	827	7	
Helsingborg	Skalbaggen 18	Gasverksgatan 36	1933	Bostad		34				818	66	918	7	
Helsingborg	Skalbaggen 19	Gasverksgatan 38	1935	Bostad						708	57	765	6	
Helsingborg	Skalbaggen 20	Gasverksgatan 40	1935	Bostad		83				632	109	824	6	
Helsingborg	Skalbaggen 21	Gasverksgatan 42	1935	Bostad						711	103	814	7	
Helsingborg	Skalbaggen 22	Gasverksgatan 44 A	1930	Bostad		143				1 905		2 048	17	
Helsingborg	Skalbaggen 23	Gustav Adolfs Gata 17	1967	Bostad						3 685	60	3 745	36	
Helsingborg	Skalbaggen 24	Gustav Adolfs Gata 15	1983	Bostad						2 134		2 134	20	
Helsingborg	Skalbaggen 7	Drakegatan 5	1929	Bostad						688	111	799	7	
Helsingborg	Verdandi 1	Bifrostgatan 71	2006	Bostad		62				3 763		3 825	53	
Helsingborg	Württemberg 20	Furutorpsgatan 29	1937	Handel	1 392	6 168	15			4 786	1314	13 675	146	
Helsingborg	Zirkonen 3	Andesitgatan 18	2016	Handel		5 500						5 500	42	
Kristianstad	Hammar 9:184	Blekingevägen 104	1989	Handel							5 135	5 135	12	
Kristianstad	Hovrätten 41	Västra Storgatan 13	1985	Hotell		380				7 075		7 455	40	
Kristianstad	Topplocket 1	Sävevägen 1	1999	Handel		6 509						6 509	37	
Kristianstad	Traversen 1	Hedentorpsvägen 14 A	1990	Handel		2 172						2 172	7	
Ljungby	Linné 9	Fabriksgatan 5	1970	Handel		1 975						1 975	4	

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomrätt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr	
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	Övrigt	
Lund	Dioriten 1	Brunnsgård, Råbyvägen 1	2001	Kontor		3 080							3 080 34
Lund	Jöns Petter Borg 14	Hedvig Möllers gata 2	2013	Hotell						8 462			8 462 73
Lund	Kalkstenen 1	Kalkstensvägen 32	2000	Handel			2 180						2 180 12
Lund	Kopparkisen 13	Porfyrvägen 11	1989	Handel			4 732					72	4 804 22
Lund	Lagfarten 1 & 2	Magistratsvägen 10	1968	Kontor	3 472	1 005	289						4 766 35
Lund	Porfyren 2	Glimmervägen 3	1991	Hotell						15 711			15 711 105
Lund	Rügen 1	Stralsundsvägen 1-25	2006	Bostad						3 085			3 085 51
Lund	Rügen 2	Stralsundsvägen 29	2006	Bostad						5 264	526	5 790	95
Malmö	Automobilen 1	Jägersrovägen 100	1985	Handel	Ja			10 718				827	11 545 42
Malmö	Draglädret 1	Jägersrovägen 179	1994	Handel		2 679							2 679 19
Malmö	Grytan 4	Agneslundsvägen 24 A-B	2010	Övrigt	Ja			2 400					2 400
Malmö	Grytan 9	Agneslundsvägen 22	2010	Övrigt		98	164	185	11 923	1 366	262		13 998
Malmö	Hans Michelsen 10	Adelgatan 5	1963	Hotell		1 955	558			1 645		10	4 168 40
Malmö	Hästkälken 3	Jägershillgatan 4	1979	Handel	Ja	2 290							2 290 11
Malmö	Ledebur 15	Amiralsgatan 20	1990	Kontor		6 113					1 300		7 413 87
Malmö	Lejonet 1	Isak Slaktaregatan 2	1991	Hotell						3 849			3 849 72
Malmö	Lejonet 2	Lilla Torg 1	1929	Kontor	4 064	1 256	72			314			5 706 130
Malmö	Rosen 9	Engelbrektsgatan 2	1960	Hotell		1 430	9		9 777				11 216 161
Malmö	Spinneriet 8	Baltzarsgatan 20	1957	Kontor	12 070	3 192	2 283		5 540		1 454		24 539 539
Malmö	Spännbucklan 12 & 13	Agnesfridsvägen 180	1983	Handel	Ja	5 320							5 320 26
Malmö	Von Conow 54	Baltzarsgatan 31	1964	Kontor	9 944	2 409	1 950			2 584	4 135	21 022	464
Trelleborg	Lavetten 41	Hedvägen 167-173	1987	Handel		990							990 5
Trelleborg	Phylatterion 6	Bryggaregatan 25-39	1991	Handel		3 520	1 563						5 083 17
Trelleborg	Snickeriet 16-17 och Verkstaden 11	Maskingatan 1	1975	Handel		1 600					220		1 820 6
Värnamo	Sjötungan 1	Margretelundsvägen 2	1973	Handel		4 924					425		5 349 15
Växjö	Elden Södra 17	Biblioteksgatan 7	1985	Hotell		65			6 888		57	7 010	40
Växjö	Kocken 3	Hejaregatan 19	1969	Hotell					3 982				3 982 19
Ästorp	Asken 14	Esplanaden 15	1952	Bostad	167	239	53			771			1 230 8
Ästorp	Blåklockan 9	Fågelsångsgatan 32 A	1966	Bostad						808			808 6
Ästorp	Boken 4	Esplanaden 19 A	1945	Bostad	218	1 163	222			7 642			9 245 70
Ästorp	Ekorren 27	Skolgatan 7	1929	Bostad		162	70			724			956 7
Ästorp	Hyllinge 5:122	Postgatan 12 A	1963	Bostad			164	120		7 431	134		7 849 34
Ästorp	Hästhoven 12	Fabriksgatan 19 A	1960	Bostad		704	72			2 633			3 409 23
Ästorp	Kastanjen 16	Esplanaden 7	1972	Bostad	1 919	833				3 543	161	6 456	42
Ästorp	Linden 11	Nyvängsgatan 1 A	1961	Bostad						340			340 3
Ästorp	Lotusblomman 15	Nyvängsgatan 31	1961	Bostad						340			340 3
Ästorp	Lungörten 1	Nyvängsgatan 2 A	1961	Bostad						792			792 4
Ästorp	Lärksoppen 10	Ekebrogatan 100	1972	Bostad		28				8 050	165		8 243 33
Ästorp	Lärkträdet 10	Ekebrogatan 1	1970	Bostad			42			5 799	142		5 983 24
Ästorp	Moroten 10	Torggatan 35 A	1954	Bostad						776			776 5
Ästorp	Resedan 1	Norra Storgatan 10 A	1964	Bostad			20			1 073			1 093 7
Ästorp	Svärdsliljan 7	Östergatan 16 A	1958	Bostad	245	457	16			6 457			7 175 45

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad			
Åstorp	Tranan 1	Fjällvägen 10 A	1991	Bostad							3 820	3 820 33		
Ängelholm	Skräddaren 5	Verkstadsgatan 5	1973	Handel				1 172				1 172 4		
Ängelholm	Taktäckaren 6	Midgårdsgatan 11	2015	Handel		583	875	4 780				429 6 667 36		
Tyskland	Flera fastigheter			Hotell							40 381	40 381		
Storbritannien	London	8 Fenchurch Place		Kontor		9 161						9 161		
Storbritannien	London	11 Ironmonger Lane		Kontor		1 800						1 800		
Totalt Region Syd						56 842	78 586	25 915	14 443	103 310	92 165	33 171	404 432	3 222

REGION ÖST

Gotland	Soldaten 1	Volontärgatan	2005	Bostad				29			3 050	50	3 129	35			
Linköping	Nöjet 1	Låsbomsgatan 27	2010	Handel			1 380						1 380	9			
Linköping	Paletten 2	Ottargatan 1	1972	Handel				5 202					440	5 642	38		
Linköping	Papegojan 1	Vigfastgatan 5	1967	Handel			7 775						15	7 790	36		
Norrköping	Gärdet 1	Rågången 71	1958	Bostad			491	7					4 609	5 107	68		
Norrköping	Lammet 2	Kungstorget 2	1939	Bostad		173	1 950						2 405	60	4 588	45	
Norrköping	Lokatten 12	Trädgårdsgatan 8 B	1992	Bostad		1 586	380	15					5 502	401	7 884	108	
Norrköping	Planket 20	Bråddgatan 54	1983	Bostad									1 139		1 139	17	
Norrköping	Planket 23	Plankgatan 46	1940	Bostad		25	60						940	600	1 625	16	
Norrköping	Prinsen 18	Hospitalsgatan 42	1967	Bostad			30	138					9 603	11	9 782	153	
Norrköping	Sprutan 8	Gamla Rådstugugatan 52	1940	Bostad			370	12					1 318	145	1 845	25	
Norrköping	Stenhuggaren 25	Sandgatan 28	1960	Bostad									2 918		2 918	44	
Norrköping	Storgatan 10	Drottninggatan 10	1929	Bostad			484						1 213	755	2 452	25	
Norrköping	Storgatan 9	Nya Rådstugegatan 2	1985	Bostad			252	355	20				6 066	248	6 941	110	
Norrköping	Stävan 2	Rösgången 32	1959	Bostad	Ja								3 639		3 639	49	
Norrköping	Tullhuset 1	Gamla Rådstugugatan 11	1929	Bostad			273						1 344		1 617	24	
Nyköping	Brandholmen 1:72	Idrottsvägen 12 E	2014	Övrigt									16 324		16 324		
Västerås	Badelundaäsen 3	Stockholmsvägen 144	1987	Handel			2 796							2 796		2 796	18
Västerås	Fältmössan 1	Rönnbergagatan 1	1963	Bostad			150	106					14 331		14 587	261	
Västerås	Klockarkärleken 2	Rönnbergagatan 4	1962	Bostad				260					5 778		6 038	44	
Västerås	Rödklinter 2	Bangatan 15	1957	Bostad			133	120					7 003	30	7 286	51	
Västerås	Sågen 1	Pilgatan 33	1980	Hotell									8 317		8 317	29	
Västerås	Vallmon 6	Bangatan 1 A	1968	Bostad				84					13 914		13 998	102	
Västerås	Vapenrocken 1	Regementsgatan 62	1963	Bostad		441		114					19 182	2	19 739		
Finland	Hyvinkää	Veikkarinkatu 7	1981	Handel			2 645							2 645			
Finland	Hämeenlinna	Tampereentie 169	1970/1978	Handel			5 840							5 840			
Finland	Hämeenlinna	Linnaniemenkatu 1	2019	Bostad									469		469		
Finland	Joensuu	Voimatie 16	1999	Handel			8 282							8 282			
Finland	Keminmaa	Joulantie 1–3	2001/2002	Handel			12 337							12 337			
Finland	Kotka	Ristikalliontie 41	2014	Handel			3 100							3 100			
Finland	Koupio	Leväsentie 2 B	2006	Handel			19 808							19 808			
Finland	Kouvola	Taitajantie 4	1967/1986	Handel			3 800							3 800			

Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Uthyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr	
					Tomträtt	Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad	
Finland	Kuopio	Leväsentie 33	2010	Handel			7 770					7 770
Finland	Kuusamo	Loumantie 1-3	1990	Handel			12 617					12 617
Finland	Kuusamo	Ouluntaival 1	1978	Handel			3 718					3 718
Finland	Lahti	Ajokatu 261	2008	Handel			7 947					7 947
Finland	Lappeenranta	Myllymäenkatu 6	2006	Handel			4 400					4 400
Finland	Mäntsälä	Mäntsäläntie 1	1989	Handel			3 384					3 384
Finland	Nokia	Välikatu 13	2020	Bostad						750		750
Finland	Närpes	Yhdystyksentie 3	2017	Handel			2 513					2 513
Finland	Oulu	Mallastie 30–32 A & B	2020	Bostad							3 264	3 264
Finland	Oulu	Tietolinja 9	2018	Bostad							2 003	2 003
Finland	Oulu	Mallastie 30–32 C	2020	Bostad							1 706	1 706
Finland	Oulu	Talatie 2	2019	Bostad							734	734
Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2 C	2018	Bostad							570	570
Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2 D	2018	Bostad							406	406
Finland	Oulu	Satamatie 2–4	2019	Bostad							364	364
Finland	Oulu	Ukkoherrantie 2 B	2017	Bostad							268	268
Finland	Oulu	Limingantie 4	2020	Bostad							81	81
Finland	Pirkkala	Kauppiakatu 17 A & 21 C	2020	Bostad							2 294	2 294
Finland	Raisio	Kauppakaju 2	1968	Handel			5 504					5 504
Finland	Riihimäki	Käräjäkatu 8	2019	Bostad							198	198
Finland	Tampere	Hataanpään Valtatie 42	1997	Handel			12 412					12 412
Finland	Tampere	Puistokuja 32	2005	Handel			5 865					5 865
Finland	Tampere	Tesoman Valtatie 31	2019	Bostad							3 078	3 078
Finland	Tampere	Tesoman Valtatie 29	2020	Bostad							3 078	3 078
Finland	Tampere	Fleminginkatu 5	2019	Bostad							1 969	1 969
Finland	Tampere	Ruopionkatu 6A-B	2011	Bostad							1 555	1 555
Finland	Tampere	Takamaanrinne 9 B	2019	Bostad							1 381	1 381
Finland	Tampere	Takamaanrinne 9 C	2019	Bostad							1 381	1 381
Finland	Tampere	Ruopionkatu 6 C-D	2011	Bostad							1 203	1 203
Finland	Tampere	Isokuusenkatu 47	2020	Bostad							1 134	1 134
Finland	Tampere	Männistökkatu 2	2019	Bostad							769	769
Finland	Tampere	Tervaskatu 4	2020	Bostad							66	66
Finland	Tampere	Takamaanrinne 14	2020	Bostad							44	44
Finland	Tampere	Kohmankaari 9	2018	Bostad							44	44
Finland	Tampere	Takamaanrinne 16	2020	Bostad							44	44
Finland	Turku	Suksikuja 2	2019	Bostad							2 594	2 594
Finland	Turku	Fatabuurinkatu 2 B	2020	Bostad							2 287	2 287
Finland	Turku	Fatabuurinkatu 2 A	2020	Bostad							2 235	2 235
Finland	Turku	Kalastajankatu 3	2017	Bostad							547	547
Finland	Turku	Fleminginkatu 7	2020	Bostad							371	371
Finland	Vaasa	Hietalahdenkatu 13 B	1948	Bostad							7 224	7 224

● Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uthyrbart yta, kvm					Taxerings- värde, Mkr			
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell				
Finland	Vanda	Härkähaantie 16		Övrigt										
Finland	SATO Oyj, Flera fastigheter			Bostad						385 014	385 014			
Totalt Region Öst					6 630	138 085	6 107			8 317	533 074	19 081	711 294	1 306

REGION NORG

Gävle	Hemsta 14:2	Skolgången 1	1974	Handel		4 100					4 100	13
Gävle	Hemsta 14:3	Skolgången 3	1983	Handel		1 448					1 448	5
Gävle	Holmsund 11:1 mfl	Korsnäsvägen 104 A	1929	Bostad							1 456	2
Gävle	Holmsund 7:6	Holmsundsvägen 7, 17–29, (Ojämna Nr)	1929	Bostad							3 002	16
Gävle	Kastet 8:1, 12:1 mfl	Forskarvägen 27 mfl	1929	Bostad	777	57	160				13 166	76
Gävle	Lillhagen 5:3	Torkarvägen 10	1946	Bostad			14				3 029	16
Gävle	Norr 18:6	Hattmakargatan 11	1985	Bostad	42	408					2 641	40
Gävle	Norr 27:2	Nygatan 40	1929	Bostad	127	480					2 185	31
Gävle	Söder 58:7	Kaserngatan 65	1969	Bostad		933	347				2 281	35
Gävle	Sörby 10:9	Falkvägen 5 A	1994	Bostad							512	6
Gävle	Valbo-Backa 6:12	Johanneslötsvägen 6	1981	Hotell				7 382			7 382	33
Karlstad	Anden 9	Långgatan 65	1983	Bostad							1 472	26
Karlstad	Braxen 34	Nygatan 1	1944	Bostad	322	27					1198	23
Karlstad	Druvan 1	Drottninggatan 22	1929	Bostad	459			601	1 443	80	2 583	43
Karlstad	Ekorren 9	Sandbäcksg 5/S Klaragatan 1	1929	Bostad	715	46					1 811	30
Karlstad	Furan 5	Gillbergsgatan 3	1951	Bostad		119					1 710	28
Karlstad	Furan 7	Jössegatan 3	1968	Bostad							925	16
Karlstad	Granatkastaren 4	Artillerigatan 1	1945	Bostad							748	9
Karlstad	Gruvan 12	Västra Kanalgatan 3	1991	Bostad	126						2 525	47
Karlstad	Gruvan 2	Östra Kyrkogatan 4	1929	Bostad							1 064	18
Karlstad	Grävlingen 3	Herrhagsgatan 43	1929	Bostad	138						1 018	18
Karlstad	Höken 1	Hamngatan 16	1929	Hotell				5 890			5 890	65
Karlstad	Pilbågen 1	Sandelsgatan 2 A	1942	Bostad							2 184	24
Karlstad	Registratörn 1	Norra Allén 26 A	1949	Bostad							502	7
Karlstad	Registratörn 8	Norra Allén 30 A	1948	Bostad	100		12				456	6
Karlstad	Registratörn 9	Norra Allén 28 A	1946	Bostad							466	7
Karlstad	Spiran 1–6	Lignellsgatan 1	1939	Bostad	95						4 456	61
Karlstad	Trätälja 11	Drottningg 37/Pihlgrensgatan 4	1959	Bostad	259						4 567	80
Karlstad	Tusenskönan 1	Älvdalsgatan 8	1950	Bostad	Ja	69					1 288	21
Karlstad	Väduren 3	Rudsvägen 1	1942	Bostad							1 344	18
Luleå	Skorpionen 9	Hummergatan 8	1978	Handel	1 800						1 800	8
Sundsvall	Aeolus 1	Nybrogatan 19	1944	Bostad	501	32					957	13
Sundsvall	Bredsand 1:3 mfl	Appelbergsvägen 1 A	1950	Bostad		158					7 127	29
Sundsvall	Bredsand 1:4 mfl	Appelbergsv. 14, 16, 18	1950	Bostad							4 479	18
Sundsvall	Dingersjö 28:27 mfl	Appelbergsvägen 26	1989	Bostad		37					9 464	40
Sundsvall	Dingersjö 3:131 mfl	Bergsvägen 3	1964	Bostad	16	287					21 208	80

Förvärv under 2020

Kommun	Fastighets- beteckning	Adress	Byggår/ Värdeår	Fastighets- kategori	Tomträtt	Uhyrbart yta, kvm						Taxerings- värde, Mkr		
						Kontor	Handel	Industri/ Lager	Utbilning/ Vård	Hotell	Bostad			
Sundsvall	Fliten 10	Skolhusallén 7	1990	Kontor		3 059		5				36 3 100 30		
Sundsvall	Fliten 11	Rådhusgatan 39 A	1992	Bostad		272		66			3 371	3 709 44		
Sundsvall	Kvissle 2:53 & 2:43	Affärsgatan 26 A-D	1962	Bostad							1 468	1 468 5		
Sundsvall	Kvissle 22:2 & 39:1	Affärsgatan 22	1968	Bostad		87	137	75			6 416 45	6 760 19		
Sundsvall	Lagmannen 10	Esplanaden 18	1962	Bostad		757	240				3 985 957	5 939 49		
Sundsvall	Nolby 1:48, 40:1, 1:108	Affärsgatan 20	1983	Bostad		998		62			4 097 725	5 882 20		
Sundsvall	Nolby 3:268	Brovägen 9	1988	Bostad							997	997 4		
Sundsvall	Nolby 40:2	Affärsgatan 18	1964	Bostad			1 071	6			2 243 130	3 450 10		
Sundsvall	Nolby 41:3 & 37:1	Affärsgatan 14	1974	Bostad			1 006	5			5 328 43	6 381 21		
Östersund	Traktorn 5	Fagerbacken 65	1994	Handel			3 216					3 216 20		
● Norge	Bærum 3024-81/16	Dønkskiveien 6 A-E	1970	Bostad							2 614	2 614		
Norge	Elverum 13/1059/0/1	Hamarvegen 112	2010	Övrigt				16 400				16 400		
Norge	Oslo 230/397	Lakkegata 3	1983	Bostad							8 551	8 551		
● Norge	Trondheim 5001/416/105	Hans Nissens gate 3 och Skolegata 5	2016	Bostad							3 577	3 577		
Totalt Region Norr						6 950	17 030	1 293	16 400	13 873	143 331	8 863	207 739	1 230
Totalt fastighetsbestånd						456 906	629 985	142 786	118 258	412 124	2 592 308	149 198	4 501 566	28 099

● Förvärv under 2020

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	Runoratsaunkatu 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	Lincolninaukio 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	Pataljoontie	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 AVYTRING 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	1146	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

DEFINITIONER

Balder presenterar en rad finansiella mått i årsredovisningen 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 ska därför ses som ett komplement till mått definierade enligt IFRS. Fastighets AB Balder tillämpar dessa alternativa nyckeltal konsekvent över tid. Nyckeltalen är alternativa i enlighet med ESMA:s riktlinjer om inte annat anges. Nedan följer information om 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 värdeförändring och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av Förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytande andel.

Genomsnittlig ränta, %

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

Hybridkapital

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

Nettoskuld, Mkr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

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 årets slut.

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid årets början, justerat med antal aktier som emitterats under året viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under året.

Långsiktigt substansvärdé 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 årets slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hyresintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomiskuthyrningsgrad, %¹⁾

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i förhållande till hyresvärde.

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategorier

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innehåller 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 innehålls 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.

ÖVRIGT

Intressebolag/joint ventures

Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingsskäl endast "intressebolag", rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures.

Second opinion

Granskning av använd värderingsmetod utförd av extern värderingsfirma.

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

ÅRSSTÄMMA

Aktieägarna i Fastighets AB Balder (publ), (Balder), org nr 556525-6905, kallas till årsstämma onsdagen den 12 maj 2021.

Årsstämman genomförande

Mot bakgrund av den pågående coronapandemin har styrelsen beslutat med syfte att minska risken för smittspridning, att genomföra stämman genom poströstning med stöd av tillfälliga lagregler. Stämman kommer därför att genomföras utan möjlighet för aktieägare att närvara personligen eller genom ombud.

En presentation av Balders verkställande direktör, Erik Selin, kommer att läggas ut på Balders hemsida, balder.se, den 12 maj 2021.

Information om de av årsstämman fattade beslutene offentliggörs den 12 maj 2021 så snart en slutlig sammanställning skett av förhandsröstningen.

Anmälan mm

Aktieägare som vill delta i årsstämman genom poströstning ska dels vara införd som aktieägare i den av Euroclear Sweden AB förlagda aktieboken tisdagen den 4 maj 2021, dels ha anmält sitt deltagande i stämman senast tisdagen den 11 maj 2021 genom att ha avgett sin poströst enligt anvisningar under rubriken Poströstning nedan så att poströsten är Computershare AB tillhanda senast den dagen.

Aktieägare som har sina aktier förvaltaregistrerade genom bank eller annan förvaltare, måste för att ha rätt att delta i stämman låta registrera aktierna i eget namn. Sådan omregistrering, som kan vara tillfällig, ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast

tisdagen den 4 maj 2021. Rösträtsregisteringar som gjorts senast den andra bankdagen efter den 4 maj 2021 beaktas vid framställningen av aktieboken.

Anmälan till stämman kan endast ske genom poströstning.

Poströstning

För poströstning ska ett särskilt formulär användas. Formuläret finns tillgängligt på Balders hemsida, balder.se. Formuläret, ifyllt och undertecknat, gäller som anmälan till stämman.

Det ifyllda formuläret ska skickas till Computershare AB, "Balders årsstämma 2021", Box 610, 182 16 Danderyd eller via e-post till info@computershare.se. Det ifyllda formuläret måste vara Computershare AB tillhandatillha senast tisdagen den 11 maj 2021.

Aktieägare som är fysisk person kan även, genom verifiering med BankID, avge sin poströst elektroniskt via Balders hemsida, balder.se. För att gälla som anmälan måste sådan elektronisk underskrift vara registrerad senast tisdagen den 11 maj 2021.

Om aktieägare poströstar genom ombud ska fullmakt biläggas formuläret. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Balders hemsida, balder.se. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas formuläret.

Aktieägare får inte förse poströsten med särskilda instruktioner eller villkor. Om så sker är rösten (dvs poströsten i sin helhet) ogiltig. Ytterligare anvisningar framgår av poströstningsformuläret.

KONTAKTUPPGIFTER

balder.se
info@balder.se
Org.nr: 556525-6905

Huvudkontor

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Uthyrning
020-151 151

Kundservice
0774-49 49 49

Region Helsingfors

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

Region Köpenhamn

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

Region Göteborg

Parkgatan 49
Box 53121
400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

Timmervägen 9 A
541 64 Skövde
Tel: 0500-47 88 50

Region Norr

Forskarvägen 27
804 23 Gävle
Tel: 026-54 55 80

Sandvägen 5
653 40 Karlstad
Tel: 054-14 81 80

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

Region Stockholm

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

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

Region 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: 042-12 21 30

Region Öst

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

Rönnbergsgatan 10
723 45 Västerås
Tel: 021-10 98 90



En klimatneutral trycksak

Foto: Stina Gränfors, Mathias Løvgreen,

Mikaela Alexandersson med flera

Form: Solberg Kommunikation

Tryck: Billes Tryckeri



PROJEKT VÄSTRA GATAN, KUNGÄLV

O | BAL
DER