

Årsredovisning
för
Balder Invest AB
556699-9453
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Eva Sigurgeirsdottir, Styrelseledamot
2024-06-28

Styrelsen för Balder Invest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver indirekt fastighetsförvaltning genom att äga fastighetsägande bolag, förvärva, förädla, förvalta och handla med fast egendom och värdepapper samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Balder Invest AB är moderbolag i en koncern. Dotterbolagen äger och förvaltar direkt eller indirekt fastigheter. Bolaget har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har dotterbolagen Balder Islandet 4 AB, org nr 559338-1436 samt Balder Deltahuset AB, org nr 559338-1444 avyttrats. Bolaget Sinoma Mangement AB, org nr 559175-6670 har förvärvats.

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Bolaget påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen.

Bolaget har genom sitt ägande av dotterbolag som bedriver fastighetsförvaltande verksamhet även haft en indirekt påverkan av stigande inflation som inneburit högre räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser. Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget Sinoma Mangement AB, org nr 559175-6670 har avyttrats till Erik Selin Fastigheter i Göteborg AB, org nr 556668-0103 och har namnändrats till Erik Selin Holding AB, org 559175-6670.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder, org nr 556525-6905 med säte i Göteborg, som är noterat på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-175 117	72 947	-288	-233
Soliditet (%)	0,0	2,9	0,2	1,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	13	30 050	30 163
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		30 050	-30 050	0
Erhållna aktieägartillskott		65 691		65 691
Årets resultat			-95 753	-95 753
Belopp vid årets utgång	100	95 754	-95 753	101

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	95 754 283
årets förlust	-95 753 429
	854
disponeras så att i ny räkning överföres	854
	854

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3	-3
Summa rörelsekostnader		-3	-3
Rörelseresultat		-3	-3
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	40 285
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	3	35 530	0
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	4	-79 348	42 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-131 296	-10 239
Summa finansiella poster		-175 114	72 950
Resultat efter finansiella poster		-175 117	72 947
Bokslutsdispositioner	6	79 364	-42 897
Resultat före skatt		-95 753	30 050
Skatt på årets resultat	7	0	0
Årets resultat		-95 753	30 050

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

8, 9

44 760

44 652

Andra långfristiga fordringar

10

3 846 086

1 001 142

3 890 846

1 045 794

Summa anläggningstillgångar

3 890 846

1 045 794

Omsättningstillgångar

Kassa och bank

50

0

Summa omsättningstillgångar

50

0

SUMMA TILLGÅNGAR

3 890 896

1 045 794

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa Bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

95 754

13

Årets resultat

-95 753

30 050

Summa fritt eget kapital

1

30 063

Summa eget kapital

101

30 163

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

3 890 795

1 015 631

Summa kortfristiga skulder

3 890 795

1 015 631

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 890 896

1 045 794

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	0	40 285
	0	40 285

Not 3 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat vid avyttringar	35 530	0
	35 530	0

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	2	0
Kursdifferenser	-79 351	42 903
	-79 349	42 903

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-131 084	-8 678
Övrigt	-212	-1 560
	-131 296	-10 238

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	79 364	0
Lämnade koncernbidrag	0	-42 897
	79 364	-42 897

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-95 753		30 050
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	19 725	20,60	-6 190
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	7 319	20,60	8 299
Ej avdragsgillt räntenetto	20,60	-27 045	20,60	-2 109
Redovisad effektiv skatt	0,00	0		0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 652	48 457
Inköp	50	0
Försäljningar	-50	-3 805
Lämnade aktieägartillskott	108	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 760	44 652
Utgående redovisat värde	44 760	44 652

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde 2023
Balder Spinneriet AB	100	100	100
Balder Götalandsvägen AB	100	100	15 865
Balder Islandet och Kungsbacken AB	100	100	28 587
Balder Lokatten 13 i Norrköping AB	100	100	133
ABePe Holding AB	100	100	25
Sinoma Management AB	100	100	50
			44 760

	Org.nr	Säte
Balder Spinneriet AB	556699-8414	Göteborg
Balder Götalandsvägen AB	559338-1436	Göteborg
Balder Islandet och Kungsbacken AB	559338-1444	Göteborg
Balder Lokatten 13 i Norrköping AB	559337-1163	Göteborg
ABePe Holding AB	559337-1171	Göteborg
Sinoma Management AB	559175-6670	Göteborg

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 001 142	0
Tillkommande fordringar	2 844 945	1 001 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 846 087	1 001 142
Utgående redovisat värde	3 846 087	1 001 142

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Göteborg 2024-06-04

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir
Ordförande

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Invest AB, org.nr 556699-9453

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Invest AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Invest ABs finansiella ställning per 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Balder Invest AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionssed 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 användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Balder Invest AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Balder Invest AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.



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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- 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.

Göteborg den 12 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor