

Årsredovisning

för

Balder Mellanstad AB

556514-4291

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-02.

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:

Erik Selin, Styrelseledamot

2023-06-08

Styrelsen och verkställande direktören för Balder Mellanstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 och förvalta fast egendom och värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet. Bolaget har ingen anställd personal. Bolaget har sitt säte i Göteborg.

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.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Faktorer som är väsentliga för bolagets utveckling är hyresutvecklingen, vakansgraden och ränteutvecklingen. För att begränsa de riskerna fokuserar bolaget löpande på hyresnivåbevakning och vakansgrad för att optimera värdeutvecklingen på fastighetsbeståndet. Bolaget utsätts genom sin verksamhet för olika finansiella risker, inkluderande effekterna av förändringar av priser på låne- och kapitalmarknad och räntesatser. Bolagets övergripande riskhanteringsprogram fokuserar på oförutsägbarheten på de finansiella marknaderna och eftersträvar att minimera potentiella ogynnsamma effekter på bolagets finansiella resultat. Kostnaderna består framför allt av drift- och finansieringskostnader, vilka hanteras så långt det är möjligt av det yttersta moderbolaget Fastighets AB Balder. Koncerninterna lån löper med fast ränta.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. Bolaget påverkas av stigande räntor kopplade till den ökande inflationen. Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 360 934	3 972 421	587 692	124 825	18 979
Soliditet (%)	100,0	100,0	95,7	95,6	99,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 938	5 785 852	4 008 115	9 795 905
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-9 500 000		-9 500 000
Balanseras i ny räkning		4 008 115	-4 008 115	0
Årets resultat			3 360 934	3 360 934
Belopp vid årets utgång	1 938	293 967	3 360 934	3 656 840

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	293 967 253
årets vinst	3 360 934 489
	3 654 901 742

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 500 000 000
i ny räkning överföres	1 154 901 742
	3 654 901 742

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2023-06-30.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Resultat vid avyttring av andelar		0	3 911 196
		0	3 911 196
Rörelseresultat		0	3 911 196
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 258 000	-150
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	4	102 934	61 375
		3 360 934	61 225
Resultat efter finansiella poster		3 360 934	3 972 421
Resultat före skatt		3 360 934	3 972 421
Skatt på årets resultat	5	0	35 694
Årets resultat		3 360 934	4 008 115

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Aktier och andelar i koncernföretag

6, 7

39 266

2 389 266

39 266

2 389 266

Summa anläggningstillgångar

39 266

2 389 266

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

3 617 574

7 406 640

3 617 574

7 406 640

Summa omsättningstillgångar

3 617 574

7 406 640

SUMMA TILLGÅNGAR

3 656 840

9 795 905

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 938

1 938

1 938

1 938

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

293 967

5 785 852

Årets resultat

3 360 934

4 008 115

3 654 902

9 793 967

Summa eget kapital

3 656 840

9 795 905

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

0

0

Andelar i koncernföretag

8, 9

0

0

Summa avsättningar

0

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 656 840

9 795 905

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning (K3)*.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten 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 överförs 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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och 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. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver, lämnade och erhållna koncernbidrag, redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

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 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget har inga väsentliga uppskattnings- och bedömningsposter som väsentligen påverkar bolagets räkenskapsmaterial.

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	5 608 000	0
Nedskrivningar aktier	-2 350 000	-150
	3 258 000	-150

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	102 934	61 375
	102 934	61 375

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskott	0	35 694
Totalt redovisad skatt	0	35 694

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 360 934		3 972 421
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-692 353	20,60	-818 319
Ej avdragsgilla kostnader	20,60	-484 100	20,60	-31
Ej skattepliktiga intäkter	20,60	1 155 248	20,60	805 706
Underskottsavdrag vars skattevärde ej längre redovisas som tillgång			20,60	35 694
Räntebidrag, ej i redovisning	20,60	21 205	20,60	12 643
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	-0,90	35 694

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 389 266	3 137 999
Försäljningar	0	-748 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 389 266	2 389 266
Årets nedskrivningar	-2 350 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 350 000	0
Utgående redovisat värde	39 266	2 389 266

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Balder Markasit AB	100		39 266
KB Buren 134:1		99	0
KB Affärshuset Torslanda Torg		99	0
Malmogia Kungälv KB		99	0
Surtelokaler KB		99	0
Breidan 14 Fastighets KB		99	0
Balder Sydvästfastigheter KB		99	0
KB Storga 45		99	0
KB Backa 171:3		99	0
KB Norra Hamngatan 36		99	0
KB Opalus		99	0
Vitkålen nr 8 KB		99	0
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB		99	0
			39 266

	Org.nr	Säte
Balder Markasit AB	556791-6621	Göteborg
KB Buren 134:1	969667-5710	Göteborg
KB Affärshuset Torslanda Torg	969647-5723	Göteborg
Malmogia Kungälv KB	916851-3746	Göteborg
Surtelokaler KB	969687-3711	Göteborg
Breidan 14 Fastighets KB	969700-5479	Göteborg
Balder Sydvästfastigheter KB	969677-7698	Göteborg
KB Storga 45	969657-6769	Göteborg
KB Backa 171:3	916832-6495	Göteborg
KB Norra Hamngatan 36	969648-8908	Göteborg
KB Opalus	969686-2870	Göteborg
Vitkålen nr 8 KB	916562-8364	Göteborg
Första Långgatan Fastigheter i GBG HB	916851-7259	Göteborg

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	-221 524
Försäljningar	0	221 524
	0	0

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Antal andelar	Bokfört värde
KB Säterigatan 20	99	0
KB Affärshuset Surte Centrum	99	0
KB Askims Torg	99	0
Breidan 12 Fastighets KB	99	0
Breidan 13 Fastighets KB	99	0
Balder Lackarbäcken KB	99	0
Balder Olskroken 1 KB	99	0
Balder Göteborg 1 KB	99	0
AB Kungsga & Co KB	99	0
KB Plutonia	99	0
		0

	Org.nr	Säte
KB Säterigatan 20	916852-7035	Göteborg
KB Affärshuset Surte Centrum	969647-5780	Göteborg
KB Askims Torg	969691-5942	Göteborg
Breidan 12 Fastighets KB	969700-4712	Göteborg
Breidan 13 Fastighets KB	969700-7236	Göteborg
Balder Lackarbäcken KB	969696-3553	Göteborg
Balder Olskroken 1 KB	969696-4528	Göteborg
Balder Göteborg 1 KB	969696-3561	Göteborg
AB Kungsga & Co KB	902002-4882	Göteborg
KB Plutonia	969648-8908	Göteborg

Not 10 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	35 694
Upplöst uppskjuten skatt på grund av försäljning	0	-35 694
	0	0

Not 11 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Komplementärsansvar	42 324	42 631
	42 324	42 631

Not 12 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.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-05-29

Erik Selin
Erik Selin

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Balder Mellanstad AB, org.nr 556514-4291

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Balder Mellanstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Balder Mellanstad ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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 Mellanstad AB enligt god revisionssed 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Balder Mellanstad AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen 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 Balder Mellanstad AB enligt god revisionssed 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 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. 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, 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 2 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor