

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2025



FASTIGHETS AB BALDER är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av bostäder och lokaler. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2025 ett värde om 222,6 Mdkr (216,9). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 661 Mkr (1 513). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 544 Mkr (1 402), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 1,30 kr (1,21).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 89,55 kr per aktie (84,46).
- Hyresintäkterna uppgick till 3 416 Mkr (3 129).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 691 Mkr (-595) motsvarande 2,26 kr per aktie (-0,51).



Foto: DxO



Foto: Malmö Arena



Foto: Ralph Larmann



Foto: CBM

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Totalresultat	17
VD har ordet	4	Finansiell ställning	18
Aktuell intjäningsförmåga	5	Kassaflöden	19
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Segmentsinformation	20
Fastighetsbestånd	8	Nyckeltal	21
Fastighetsbeståndets förändring	9	Moderbolaget	22
Kunder	10	Aktien och ägarna	23
Finansiering	11-12	Härledning av nyckeltal	24-27
Hållbarhet	13-14	Definitioner	28
Intressebolag	15	Kontaktuppgifter och kalendarium	29
Övriga upplysningar	16		

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JANUARI – MARS 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 3 416 Mkr (3 129), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –11 Mkr (5).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 496 Mkr (2 275), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –9 Mkr (2).
- Överskottsgraden uppgick till 73% (73).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 1 544 Mkr (1 402), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 1,30 kr (1,21).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 949 Mkr (–652). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 5,0% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 632 Mkr (–280).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 781 Mkr (–508).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 691 Mkr (–595) vilket motsvarar 2,26 kr per aktie (–0,51).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 89,55 kr per aktie (84,46).
- Under kvartalet har 24 förvaltningsfastigheter samt exploateringsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 5 183 Mkr, varav 3 729 Mkr avser förvaltningsfastigheter. Det värdemässigt största förvärvet avser Balders köp från Doxa som omfattade förvaltningsfastigheter i Malmö och Landskrona samt lägenheter främst i Karlatornet.
- Styrelsen för Fastighets AB Balder har under kvartalet fattat ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av bolagets hela innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. Styrelsen kommer att föreslå en bolagsstämma att dela ut aktierna vid en tidpunkt då Balder har en säkerhetsmarginal även efter utdelningen mot de kreditnyckeltal som behövs för nuvarande rating.

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 416	3 129	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 544	1 402	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	954	–649	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007
Värdeförändringar derivat, Mkr	632	–280	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180	–34
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 691	–595	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308
Förvaltningsfastigheter, Mkr	219 098	214 038	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 496	2 815	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 161 319	1 171 361	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,26	–0,51	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,21	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73	3,06
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	75,61	71,10	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	89,55	84,46	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	62,90	78,68	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Början av året har präglats av stor geopolitisk och makroekonomisk osäkerhet. Balder verkar framför allt på den nordiska marknaden och påverkas inte direkt, samtidigt som jag är ödmjuk för försämringen av konjunkturen och utmaningar för våra hyresgäster. Balders diversifiering tillsammans med trygg finansiering gör att vi fortsatt står stabilt, även i tider som dessa, och vi ser goda förutsättningar för att både växa och fortsatt förbättra våra nyckeltal.

Förvaltningsresultat och aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie ökade 7% jämfört med förra året, från 1,21 kr till 1,30 kr, och substansvärdet per aktie ökade 6% trots något stigande direktavkastningskrav. I aktuell intjäningsförmåga syns en liten minskning jämfört med föregående kvartal. Minskningen beror på den svenska kronans förstärkning, som för Balders del medför att vinster i utländska valutor blir något lägre omräknat till svenska kronor.

Utdelning av Balders aktier i Norion Bank

Balders styrelse har fattat ett inriktningsbeslut om att dela ut våra aktier i Norion Bank. Tidpunkten avgörs av hur Balders finansiella styrka utvecklas. Vissa saker kan vi som bolag självklart påverka, andra inte, exempelvis valutakurser som påverkar vår balansräkning. För nuvarande kreditrating finns nyckeltal som vi måste uppfylla och vi vill även efter utdelningen ha en god säkerhetsmarginal mot dessa nivåer. Vårt ägande i Norion går långt tillbaka i tiden, och har givit en bra avkastning för Balders aktieägare genom åren.

Projektutveckling

Som vi rapporterat tidigare har investeringstakten i vår projektutveckling varit låg under de senaste 4-6 kvartalen, och det fortsätter sannolikt så ännu några kvartal, även om vi jobbar på med byggrättsportföljen för att skapa framtida värden. Vårt att poängtera är att resultaten kommer oregelbundet, mellan kvartal och år, och dessutom både som realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Finansiering

Trots stora rörelser på de finansiella marknaderna upplever jag förutsättningarna för finansiering i både bank och kapitalmarknad har varit bra under kvartalet och att Balder fortsatt har mycket god tillgång till likviditet. Under kvartalet gav vi ut obligationer om sammanlagt cirka 6,5 Mdkr, där merparten utgjordes av en euroobligation. Vi har även fortsatt på vår inslagna linje att öka närvaron i den svenska obligationsmarknaden. Våra finansiella nyckeltal fortsätter att stärkas och vi har nu en belåningsgrad på 49% och en Nettoskuld/EBITDA om 12,0 gånger (jämfört med 13,5 när målet infördes) som fortsätter ned mot vårt mål om 11,0 gånger.

"BALDERS DIVERSIFIERING TILLSAMMANS MED TRYGG FINANSIERING GÖR ATT VI FORTSATT STÅR STABILT, ÄVEN I TIDER SOM DESSA, OCH VI SER GODA FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR ATT BÅDE VÄXA OCH FORTSATT FÖRBÄTTRA VÅRA NYCKELTAL."



Framtidsutsikter

Balder har en motståndskraftig affärsmodell och det är min övertygelse att vi är väl positionerade för framtiden och att vi har goda möjligheter att fortsätta skapa god avkastning för våra aktieägare. I skrivande stund kan jag också konstatera att jag ser många intressanta möjligheter både gällande förvärv och avyttringar.

Ett stort tack till alla dedikerade medarbetare för era insatser.

Erik Selin

Verkställande direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månaders-basis. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte ska jämföras med en prognos för de kommande 12 månaderna. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans-, valuta- eller ränteförändring.

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

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

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå inklusive effekt av derivatinstrument. Skatten är beräknad efter den vid var tid gällande skattesatsen.

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA PÅ TOLVMÅNADERSBASIS

Mkr	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep
Hysesintäkter	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600	10 750
Fastighetskostnader	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735	-2 565
Driftsöverskott	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850	8 865	8 185
Överskottsgrad, %	76%	75%	75%	75%	76%	75%	76%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035	-1 000
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850	1 800
Rörelseresultat	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650	9 680	8 985
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900	-2 550
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-500	-450	-450	-400	-400	-400	-410	-410	-560	-550
Förvaltningsresultat¹⁾	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940	6 220	5 885
Skatt ²⁾	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305	-1 240
Resultat efter skatt	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710	4 915	4 645
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15	5,39	5,26

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2025 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,85

DKK: 1,45

NOK: 0,95

GBP: 12,99

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 661 Mkr (1 513), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –5 Mkr (–0). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 544 Mkr (1 402), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 1,30 kr (1,21). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 492 Mkr (493).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 781 Mkr (–508). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 691 Mkr (–595), motsvarande 2,26 kr per aktie (–0,51). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 949 Mkr (–652), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 5 Mkr (3), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 5 Mkr (–10), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 632 Mkr (–280) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 483 Mkr (–678) samt resultat från andelar i intressebolag om 343 Mkr (–388).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 9% till 3 416 Mkr (3 129), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –11 Mkr (5). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljens hyresvärde per den 31 mars uppgick till 14 135 Mkr (13 298). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 158 kr per kvm (2 192) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,9% (3,7) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 31 mars uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 96% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 635 Mkr (598).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –920 Mkr (–854) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 2 Mkr (–3).

Driftsöverskottet har ökat med 10% till 2 496 Mkr (2 275), vilket innebär en överskottsgrad om 73% (73).

Driftskostnaderna varierar normalt med årstiderna. Under ett normalår har första och fjärde kvartalet högre kostnader i jämförelse med de övriga kvartalen medan tredje kvartalet oftast har lägst kostnadsnivå.

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –284 Mkr (–283), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 1 Mkr (–0).



Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024.

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under perioden till 343 Mkr (–388) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 492 Mkr (493).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –22 Mkr (–870). Periodens skatt uppgick till –128 Mkr (–11).

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –1 033 Mkr (–964), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 3 Mkr (–2).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 632 Mkr (–280) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 483 Mkr (–678). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödes-påverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 31 mars 3,1% (3,0).

Per den 31 mars var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23 477 Mkr (20 908).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 12,2 ggr (13,1).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 949 Mkr (–652). Realiserade värdeförändringar uppgick till 5 Mkr (3). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 5,0% (4,9). Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter redovisas i samband med att fastigheten tillträds av köparen. Utöver anskaffningsvärden inkluderas även marknadsförings- och försäljningsomkostnader om –7 Mkr (–7) vilka kostnadsförs löpande under perioden.

Periodens försäljningsresultat uppgick till 5 Mkr (–10) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –322 Mkr (–202), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 1 Mkr (–0). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –154 Mkr (–37). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –144 Mkr (–29).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –168 Mkr (–165).

Skatt har beräknats med gällande skattesats i respektive land.

Koncernens uppskjutna skatteskuld har beräknats som värdet av nettot av skattemässiga underskott och den temporära skillnaden mellan redovisade värden och dess skattemässiga värden avseende i huvudsak fastigheter och räntederivat. Uppskjuten skatteskuld uppgick till 17 220 Mkr (16 506).

Majoriteten av bolagen i koncernen är verksamma i länder som har antagit den nya lagstiftningen för att implementera den globala minimiskatten, kallad Pillar 2. Koncernens beräkningar av effektiv skatt per land indikerar inte någon väsentlig effekt på koncernen.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 114 Mkr (1 058). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –713 Mkr (–2 887). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 1 695 Mkr (4 655).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 1 332 Mkr (2 364). Kursdifferens i likvida medel uppgick till –56 Mkr (29).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 16 779 Mkr (11 690) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 6 698 Mkr (9 218). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 23 477 Mkr (20 908).

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 31 mars uppgick till 1 083 personer (1 084), varav 428 kvinnor (444). Balder är verksamt i sex länder och indelat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 141 Mkr (136).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 331 Mkr (–1 212). Övrigt finansnetto uppgick till 2 737 Mkr (–1 128) varav valutakursdifferenser uppgick till 1 298 Mkr (–1 729), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 624 Mkr (–286).

Redovisade valutakursdifferenser avser i huvudsak omräkning av bolagets euroobligationer, som ur ett koncernperspektiv används för säkring av nettoinvesteringar i utlandet. Även moderbolaget tillämpar säkring av nettoinvesteringar i utlandet avseende delar av bolagets euroobligationer.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 mars 1 983 förvaltningsfastigheter (1 913) med en uthyrningsbar yta om 6 544 tkvm (6 061) till ett värde om 219 098 Mkr (214 038). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 14 120 Mkr (13 287).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 496 Mkr (2 815). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 222 594 Mkr (216 853).

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

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-03-31¹⁾

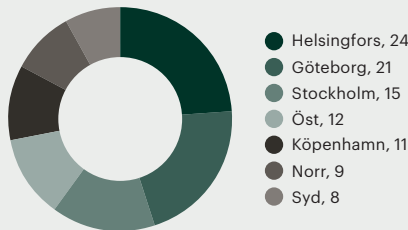
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	780	1 350 513	3 572	2 645	3 397	95	52 331	24
Stockholm	106	884 089	2 112	2 388	1 986	94	33 679	15
Göteborg	218	1 313 199	2 638	2 009	2 520	96	43 631	20
Köpenhamn	29	409 252	1 192	2 912	1 186	100	24 279	11
Syd	116	659 092	1 233	1 871	1 163	94	17 794	8
Öst	471	990 751	1 943	1 962	1 873	96	25 915	12
Norr	263	937 262	1 430	1 526	1 360	95	18 851	8
Totalt exklusive projekt	1 983	6 544 156	14 120	2 158	13 484	96	216 481	97
Projekt för egen förvaltning			16		16		2 618	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 983	6 544 156	14 135	2 158	13 500	96	219 098	98
Exploateringsfastigheter							3 496	2
Totalt fastighetsbestånd	1 983	6 544 156	14 135	2 158	13 500	96	222 594	100

Fördelat per fastighetskategori

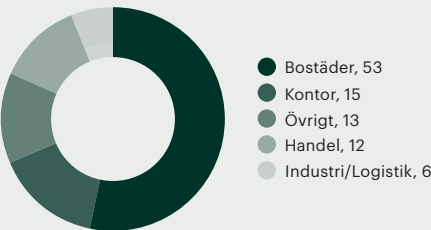
Bostäder	1 416	3 120 451	7 168	2 297	6 896	96	113 855	51
Kontor	114	713 361	2 081	2 917	1 878	90	34 441	15
Handel	183	1 291 595	2 186	1 692	2 119	97	27 698	12
Industri/Logistik	175	744 595	1 054	1 415	995	94	13 322	6
Övrigt	95	674 154	1 631	2 419	1 596	98	27 164	12
Totalt exklusive projekt	1 983	6 544 156	14 120	2 158	13 484	96	216 481	97
Projekt för egen förvaltning			16		16		2 618	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 983	6 544 156	14 135	2 158	13 500	96	219 098	98
Exploateringsfastigheter							3 496	2
Totalt fastighetsbestånd	1 983	6 544 156	14 135	2 158	13 500	96	222 594	100

1) Tabellen ovan avser de fastigheter som Balder ägde vid periodens slut. Sålda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård- samt blandfastigheter.

REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



FASTIGHETSBESTÅNDETS FÖRÄNDRING

Förvaltningsfastigheter

Balders förvaltningsfastigheter redovisas utifrån interna värderingar. Fastigheterna i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien värderas med avkastningsmetoden. I Finland används förutom avkastningsmetoden även värdering till anskaffningsvärde.

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

Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 5,0% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,6% (5,4). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Avvikelserna mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars till 219 098 Mkr (214 038). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 949 Mkr (-652).

Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 5 543 Mkr (2 076) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 5 183 Mkr (1 338) avser förvärv och 360 Mkr (738) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Av förvärvade fastigheter har 1 454 Mkr omklassificerats till exploateringsfastigheter. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 1 126 Mkr (241). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 5 Mkr (3).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2025		2024	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	221 261	1 962	209 000	1 901
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	360		738	
Förvärv	5 183	24	1 338	5
Avyttringar	-1 121	-3	-237	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	949		-652	
Valutaförändring	-6 078		3 852	
Omklassificering	-1 454	-	-	7
Förvaltningsfastigheter 31 mars	219 098	1 983	214 038	1 913
Exploateringsfastigheter 1 januari	1 955		2 750	
Upparbetade projektkostnader	103		68	
Försäljning	-16		-3	
Omklassificering	1 454		-	
Exploateringsfastigheter 31 mars	3 496		2 815	
Totalt fastighetsbestånd 31 mars	222 594		216 853	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,7 år (6,8). Balders tio största kontrakt svarar för 4,3% (3,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 14,5 år (12,9). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 95% (95).

Kundnöjdhet¹⁾

Nöjda kunder och goda kundrelationer är ett av Balders viktigaste mål. Bolaget bedriver ett långsiktigt och målinriktat arbete för att förstå vad hyresgästerna tycker och behöver i sina bostäder och lokaler. Balder genomför regelbundet rikstäckande undersökningar för att mäta kundnöjdheten, vilket sammanställs i nöjd kund-index (NKI). I 2024 års undersökning visade två av de tre kundkategorierna på ytterligare ökad nöjdhet. Balders kommersiella hyresgäster i Sverige var dessutom nöjdare än någonsin. NKI-resultatet för Balders befintliga bostadshyresgäster uppgick till 68 (69). Motsvarande nivå för bostadshyresgäster i Balders nyproducerade hyresrätter uppgick till 81 (79). För Balders kommersiella kunder uppgick bolagets NKI till 75 (71).

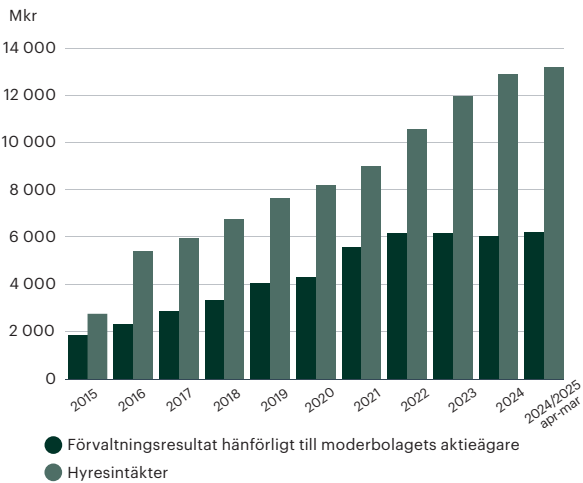
1) Värden inom parentes avser 2023 års mätning.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2025-03-31

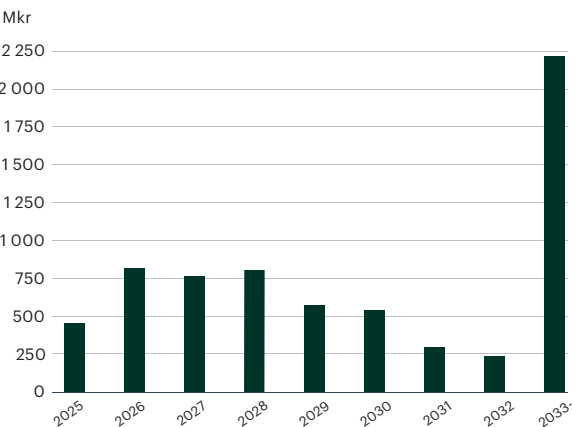
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2025	1 561	31	446	3
2026	1 191	24	808	6
2027	788	16	761	6
2028	596	12	800	6
2029–	913	18	3 839	28
Summa kommersiellt	5 049	100	6 654	49
Bostad ¹⁾	49 978		6 682	49
P-plats ¹⁾	12 128		61	0
Garageplats ¹⁾	6 752		102	1
Summa	73 907		13 500	100

1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



FÖRFALLOSTRUKTUR KOMMERSIELLA AVTAL



FINANSIERING

Balder har tillgångar i Sverige, Danmark, Finland, Norge, Tyskland och Storbritannien vilket innebär att koncernen är exponerad mot valutarisker. Balder har därför en väldiversifierad finansieringsstruktur med obligationer och bankfinansiering i flera valutor. Balder värdesätter långsiktiga relationer med sina kreditgivare vilka huvudsakligen utgörs av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

Balders finansieringskällor består av obligationer emitterade på den europeiska obligationsmarknaden i euro under Balders EMTN-program, banklån i flera valutor, ett inhemskt MTN-program samt ett certifikatsprogram i SEK och EUR. Utöver dessa finansieringskällor har Balder även emitterat hybridkapital som har en ursprunglig löptid om 60 år och som historiskt betraktats till hälften som eget kapital av kreditvärderingsinstituten. Under första kvartalet 2024 återköptes ytterligare del av hybridkapitalet, vilket medfört att hela hybridkapitalet efter återköpet betraktas som räntebärande skuld.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på marknadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga.

Räntebärande skulder har minskat med 2,6 Mdkr vilket huvudsakligen är hänförligt till valutarörelser. Under första kvartalet emitterades en 7-årig euroobligation om 500 MEUR samtidigt som 250 MEUR återköptes i obligationer med förfall under 2026 och 2027. Under kvartalet emitterades även 1,0 Mdkr i den svenska kapitalmarknaden på löptid om 5 år. I samband med det återköptes NOK-obligationer med förfall 2027 och 2028 om 450 MNOK. Per den 31 mars var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23,5 Mdkr (20,9).

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 12,0 i jämförelse med 13,5 när målet om 11,0 gånger infördes.

Balders räntebindningstid uppgick per den 31 mars till 3,0 år och kreditbindningen till 5,0 år. Per den 31 mars var 78% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

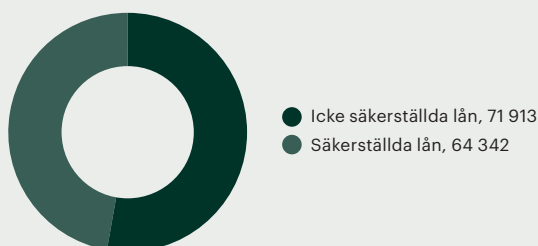
FINANSIELLA NYCKELTAL	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	136 255	140 403	138 851
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	23 477	20 908	20 726
Genomsnittlig kreditbindning, år	5,0	5,4	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	3,0	3,2	3,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	13,1	12,2
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,0	50,1	49,4
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	3,0	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	24,3	23,4	23,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	38,7
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,0
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,0

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2025-03-31

År	Mkr	Andel, %
2025	12 032	9
2026	18 571	14
2027	25 011	18
2028	19 253	14
2029	11 437	8
2030	11 273	8
2031	5 958	4
2032	5 591	4
2033	1 238	1
2034	379	0
2035-	25 512	19
Summa	136 255	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2025-03-31

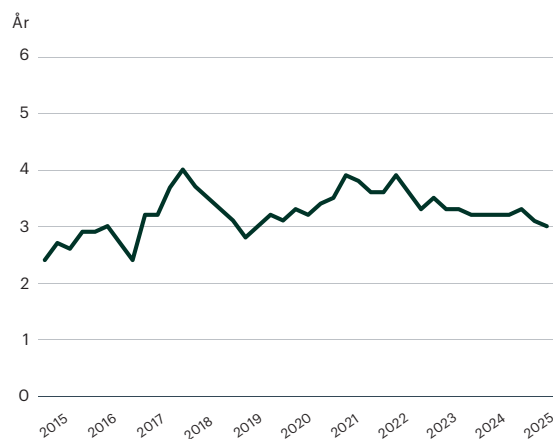
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2025	39 826	3,9 ¹⁾	29
2026	10 197	2,7	7
2027	14 257	2,1	10
2028	17 096	3,0	13
2029	15 242	1,9	11
2030	12 410	2,2	9
2031	7 019	2,2	5
2032	8 229	3,5	6
2033	—	—	—
2034	1 221	2,8	1
2035-	10 758	2,9	8
Summa	136 255	3,1	100

1) I snitrräntan för innevarande år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen.

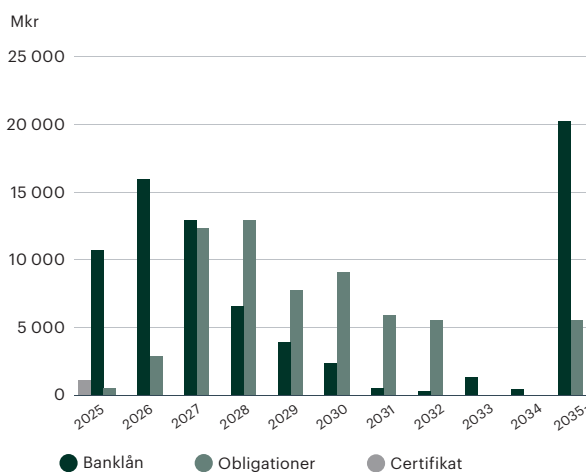
GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



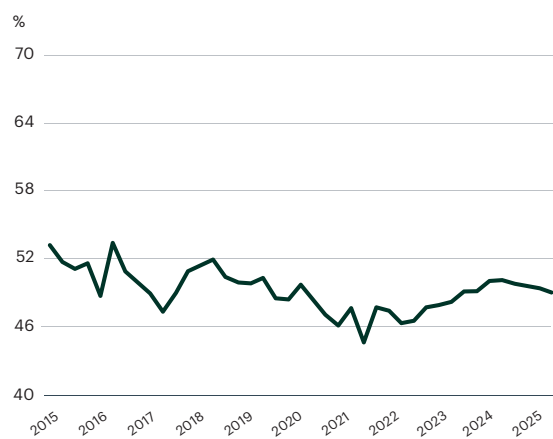
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER



BELÅNINGSGRAD



HÅLLBARHET

Balders hållbarhetsarbete

Som en långsiktig fastighetsägare strävar Balder efter att ta socialt, miljömässigt och ekonomiskt ansvar. Det innefattar att både minimera verksamhetens miljöpåverkan och att maximera den positiva påverkan på samhället, både lokalt och globalt.

Balder har undertecknat Global Compact, FN:s internationella principer riktade till företag kring mänskliga rättigheter, arbetsrättsliga frågor, miljö och anti-korruption. Balder arbetar för att bidra till att FN:s globala hållbarhetsmål ska nås och har valt ut sex av de 17 målen som bedömts vara mest relevanta och där bolaget har störst möjlighet att påverka. För att ytterligare koppla dessa till verksamheten har även underliggande delmål identifierats inom de områden där bolaget har störst möjlighet att bidra till att målen ska uppfyllas.

Klimatmål

Balder har åtagit sig att sätta vetenskapsbaserade klimatmål i linje med Parisavtalet. Det innefattar att mer än halvera utsläppen i den egna verksamheten (Scope 1 och 2) till 2030, med 2022 som basår, samt mäta och minska utsläppen i värdekedjan. Bolaget har även satt som mål att uppnå nettonollutsläpp i hela värdekedjan (Scope 1, 2 och 3) till 2045. Klimatmålen validerades av Science Based Targets initiative under 2024. Bolaget har påbörjat en klimatfärdplan som specificerar vilka åtgärder som krävs i verksamheten för att nå klimatmålen.

2030
HALVERADE
UTSLÄPP

2045
NETTONOLL-
UTSLÄPP

HÅLLBARHET HOS BALDER

E ENVIRONMENTAL	S SOCIAL	G GOVERNANCE
Klimatförändringar Vatten Biologisk mångfald Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Egna medarbetare Arbetskraft i värdekedjan Lokalpåverkan och områdesutveckling	Affärsetik och företagskultur
Mål • 50% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045 • Energieffektivisering 2% per kvm och år samt ökad mängd förnybar energiproduktion • Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet • Kunder och medarbetare ges goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporter • Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering • Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd • Reducerad vattenanvändning 2% per kvm och år • Aktivt bidra till att bevara och öka den biologiska mångfalden i förvaltning av fastigheter och i samband med fastighetsutveckling • Reducera miljöskadliga ämnen i produkter och använda resurseffektiva material • Reducera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material	Mål • Inga incidenter av diskriminering eller kränkande särbehandling • Genomföra olika sociala insatser som bidrar till utveckling av Balders fem sociala pelare • Skapa arbetstillfällen för unga i förvaltningsorganisationen	Mål • Inga fall av korruption • Samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod • Öka andelen grön finansiering
		
   	 	 



STABIL UTVECKLING AV HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Minskade klimatutsläpp, fler laddpunkter för el- och hybridbilar, ökad energiproduktion från solceller och större andel fastigheter förenliga med EU-taxonomin. Det är några av hållbarhetsresultaten som finns att läsa om i Balders års- och hållbarhetsredovisning för 2024.

Balders hållbarhetsarbete ska vara medmänskligt, affärsdrivet och rationellt. Bolaget har ett långsiktigt perspektiv och fokuserar på hållbarhetsfrågor där verksamheten kan göra mest nytta och prioriterar åtgärder som bidrar till att framtidssäkra verksamheten. Under 2024 antog bolaget bland annat en koncernövergripande klimatfärdplan och fortsatte utveckla arbetet med sociala investeringar inom områdesutveckling.

Redan 2023 tog bolagets hållbarhetsredovisning ett stort kliv mot de nya kraven på rapportering enligt EU-direktivet CSRD. Arbetet utvecklades ytterligare under 2024 för att uppnå fullständig efterlevnad 2025, i enlighet med ESRS.

– Vi fortsätter att utveckla såväl hållbarhetsarbetet som redovisningen med övertygelsen att det går att skapa förändring på riktigt, säger Balders hållbarhetschef Klara Appelqvist.

I februari presenterade EU-kommissionen förenklade regler för hållbarhetsrapportering genom det så kallade Omnibus-paketet. Förslaget innebär bland annat förändringar i CSRD och EU-taxonomin, samt att implementeringen för mindre företag skjuts fram två år. Förändringarna påverkar i dagsläget inte Balder som till följd av koncernens storlek fortsatt ska hållbarhetsrapportera enligt CSRD-kraven för verksamhetsåret 2025.

– Oaktat EU-kommissionens förslag fortsätter vi att arbeta enligt Balders treårsplan som tagits fram för omställningen mot CSRD och ESRS. Hållbarhetsfrågorna är en viktig del i vår verksamhet och planen bidrar till en resiliant och stabil omställning, säger Klara.

Balders års- och hållbarhetsredovisning 2024 finns tillgänglig på bolagets hemsida.

ESG-RATINGS

Fastighets AB Balders ESG risk rating från Sustainalytics uppgår till 14,9 medan MSCI har gett Balder betyget BBB. Båda instituten mäter ett företags exponering för branschspecifika väsentliga ESG-risker och hur väl företaget hanterar dessa. Balder ligger stabilt inom ramen för låg risk.

MSCI
ESG RATINGS

CCC B BB **BBB** A AA AAA



COPYRIGHT ©2024 SUSTAINALYTICS, A MORNINGSTAR COMPANY. ALL RIGHTS RESERVED. THIS PUBLICATION INCLUDES INFORMATION AND DATA PROVIDED BY SUSTAINALYTICS AND/OR ITS CONTENT PROVIDERS. INFORMATION PROVIDED BY SUSTAINALYTICS IS NOT DIRECTED TO OR INTENDED FOR USE OR DISTRIBUTION TO INDIA-BASED CLIENTS OR USERS AND ITS DISTRIBUTION TO INDIAN RESIDENT INDIVIDUALS OR ENTITIES IS NOT PERMITTED. MORNINGSTAR/SUSTAINALYTICS ACCEPTS NO RESPONSIBILITY OR LIABILITY WHATSOEVER FOR THE ACTIONS OF THIRD PARTIES IN THIS RESPECT. USE OF SUCH DATA IS SUBJECT TO CONDITIONS AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.SUSTAINALYTICS.COM/LEGAL-DISCLAIMERS/](https://www.sustainalytics.com/legal-disclaimers/)

THE USE BY FASTIGHETS AB BALDER OF ANY MSCI ESG RESEARCH LLC OR ITS AFFILIATES ("MSCI") DATA, AND THE USE OF MSCI LOGOS, TRADEMARKS, SERVICE MARKS OR INDEX NAMES HEREIN, DO NOT CONSTITUTE A SPONSORSHIP, ENDORSEMENT, RECOMMENDATION, OR PROMOTION OF FASTIGHETS AB BALDER BY MSCI. MSCI SERVICES AND DATA ARE THE PROPERTY OF MSCI OR ITS INFORMATION PROVIDERS, AND ARE PROVIDED 'AS-IS' AND WITHOUT WARRANTY. MSCI NAMES AND LOGOS ARE TRADEMARKS OR SERVICE MARKS OF MSCI.

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag samt i Norion Bank AB¹⁾. För vidare information om Balders intressebolag, se sida 23-24 och 125-129 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2024. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Intressebolag och joint ventures benämns av förenklingsskäl endast "intressebolag".

Balder har under perioden investerat 102 Mkr (1 147) i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Anthon Eiendom AS 60% (60), Fastighets AB Centur 50% (50), Sinoma Fastighets AB 50% (49), Trenum AB 50% (50), Tulia AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (49), Entra ASA²⁾ knappt 40% (40), Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 20% (20) samt Brinova Fastigheter AB⁴⁾ 19% (19).

BALDER ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-03-31⁵⁾

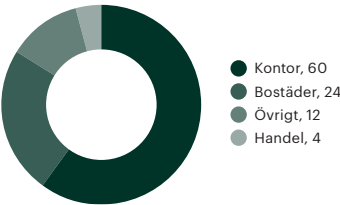
	Antal förvaltningsfastigheter ⁶⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	120	166 493	411	2 467	382	93	7 587	17
Göteborg	89	224 595	350	1 558	337	96	5 002	11
Syd	143	128 700	228	1 774	220	97	3 380	7
Öst	59	109 786	148	1 350	143	97	2 155	5
Norr	27	90 136	192	2 133	182	95	3 434	8
Oslo	69	423 064	1 151	2 720	1 080	94	21 114	46
Totalt exklusive projekt	507	1 142 773	2 480	2 170	2 344	95	42 672	94
Projekt för egen förvaltning							2 789	6
Totalt fastighetsbestånd	507	1 142 773	2 480	2 170	2 344	95	45 461	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	162	256 386	537	2 094	519	97	10 102	22
Kontor	119	557 421	1 435	2 574	1 337	93	25 668	56
Handel	37	83 795	141	1 687	135	96	1 764	4
Övrigt	189	245 171	367	1 496	353	96	5 137	11
Totalt exklusive projekt	507	1 142 773	2 480	2 170	2 344	95	42 672	94
Projekt för egen förvaltning							2 789	6
Totalt fastighetsbestånd	507	1 142 773	2 480	2 170	2 344	95	45 461	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 mars 2025 uppgick till 3 136 Mkr.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 mars 2025 uppgick till 8 306 Mkr.
3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 mars 2025 uppgick till 807 Mkr.
4) Balders marknadsvärde (börskurs) av Brinova Fastigheter AB (publ) 31 mars 2025 uppgick till 305 Mkr. Röstandelen uppgår till 31,4%.
5) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sållda fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.
6) Avser hela intressebolagsbeståndet.

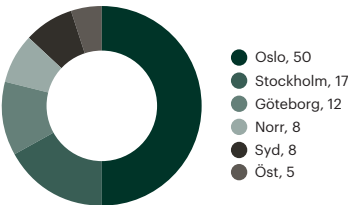
BALDER ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	45 461	50 549	45 404
Övriga tillgångar	1 829	2 396	3 575
Likvida medel	594	481	571
Summa tillgångar	47 884	53 426	49 550
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	19 895	21 239	21 001
Uppskjuten skatteskuld	3 497	3 665	3 492
Räntebärande skulder	23 371	26 842	23 530
Övriga skulder	1 121	1 680	1 527
Summa eget kapital och skulder	47 884	53 426	49 550

REDOVISAT VÄRDE PER FASTIGHETSKATEGORI, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



REDOVISAT VÄRDE PER REGION, TOTALT FASTIGHETSBESTÅND, %



ÖVRIGA UPPLYSNINGAR

Händelser efter periodens utgång

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

Närståendetransaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 26 Mkr (26) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) om 2 Mkr (0). Samtliga transaktioner har prissatts på marknadsmässiga villkor.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Balders verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs i års- och hållbarhetsredovisningen för 2024, på sida 97–101. I övrigt har inga väsentliga förändringar noterats.

Redovisningsprinciper

Balders koncernredovisning är upprättad utifrån de av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen och lagen om värdepappersmarknaden tillämpats. Moderbolagets finansiella rapporter har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, lagen om värdepappersmarknaden och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Redovisningsprinciperna följer de som redovisades i års- och hållbarhetsredovisningen 2024.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2025 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

Göteborg den 8 maj 2025

Erik Selin
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter	3 416	3 129	13 164	12 876
Fastighetskostnader	-920	-854	-3 329	-3 263
Driftsöverskott	2 496	2 275	9 834	9 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	-284	-283	-1 081	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	343	-388	1 632	901
– varav förvaltningsresultat	492	493	2 014	2 015
– varav värdeförändringar	-22	-870	-61	-909
– varav skatt	-128	-11	-321	-204
Övriga intäkter/kostnader	-10	-7	-14	-11
Finansnetto	-1 033	-964	-4 148	-4 079
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-23	-29	-97	-103
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 512	632	6 224	5 344
– varav Förvaltningsresultat	1 661	1 513	6 606	6 458
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	5	3	-3	-4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	949	-652	845	-756
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	28	-	1 029	1 001
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-23	-10	-893	-879
Värdeförändringar derivat	632	-280	892	-21
Värdeförändringar totalt	1 591	-939	1 871	-659
Resultat före skatt	3 103	-307	8 095	4 686
Inkomstskatt	-322	-202	-1 165	-1 045
Periodens/årets resultat	2 781	-508	6 930	3 640
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 691	-595	6 590	3 304
Innehav utan bestämmande inflytande	90	86	340	336
	2 781	-508	6 930	3 640
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-1 464	761	-1 561	664
Kassaflödessäkringar efter skatt	7	14	-78	-71
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	-405	132	-592	-55
Periodens/årets totalresultat	919	398	4 699	4 179
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	1 559	-154	5 169	3 457
Innehav utan bestämmande inflytande	-640	552	-469	722
	919	398	4 699	4 179
Förvaltningsresultat	1 661	1 513	6 606	6 458
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-117	-111	-453	-447
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 544	1 402	6 153	6 011
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,21	5,22	5,13
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,26	-0,51	5,59	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,79	-0,51	4,63	2,82

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	219 098	214 038	221 261
Exploateringsfastigheter	3 496	2 815	1 955
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 540	2 121	2 585
Övriga materiella anläggningstillgångar	332	382	345
Andelar i intressebolag och joint ventures	27 616	28 687	29 281
Derivat	634	1 056	485
Fordringar	5 288	4 957	5 570
Likvida medel och finansiella placeringar	6 288	8 808	6 444
Summa tillgångar	265 292	262 865	267 926
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	102 641	96 451	101 735
Uppskjuten skatteskuld	17 220	16 506	17 159
Räntebärande skulder	136 255	140 403	138 851
Derivat	1 216	1 835	1 341
Leasingskuld	2 548	2 129	2 593
Övriga skulder	5 412	5 541	6 246
Summa eget kapital och skulder	265 292	262 865	267 926
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	12 662	13 124	13 315

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Ingående eget kapital	101 735	93 987	93 987
Periodens/årets totalresultat	919	398	4 179
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-8	-60	-60
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-17	-	-12
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	-	959	959
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	11	-	33
Nyemission, efter emissionskostnader	-	1 167	2 651
Utgående eget kapital	102 641	96 451	101 735

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024 jan-dec
Driftsöverskott	2 496	2 275	9 613
Övriga intäkter/kostnader	-10	-7	-11
Förvaltnings- och administrationskostnader	-284	-283	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-28
Återläggning av avskrivningar	24	24	97
Betalt finansnetto	-904	-953	-4 047
Betald/erhållen skatt	-201	9	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 114	1 058	4 273
Förändring rörelsefordringar	-573	-379	335
Förändring rörelseskulder	-191	-83	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	350	596	4 738
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 991	-1 338	-7 164
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-11	-19	-54
Förvärv av finansiella placeringar	-84	-400	-2 422
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	744	-1 354	-1 740
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-462	-806	-2 833
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 126	241	294
Försäljning av exploateringsfastigheter	28	-	1 001
Försäljning av finansiella placeringar	1 450	289	2 337
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	380	-	25
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	1 106	500	1 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-713	-2 887	-9 435
Nyemission, efter emissionskostnader	-	1 167	2 651
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	959	959
Amortering av leasingskuld	-6	-5	-24
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-17	-	-12
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-8	-60	-60
Upptagna lån	11 221	7 354	19 416
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-9 496	-4 760	-17 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 695	4 655	5 650
Periodens/årets kassaflöde	1 332	2 364	953
Likvida medel vid periodens/årets början	3 381	2 402	2 402
Kursdifferens i likvida medel	-56	29	25
Likvida medel vid periodens/årets slut	4 657	4 795	3 381
Tillgänglig likviditet, Mkr			
Likvida medel	4 657	4 795	3 381
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	16 779	11 690	13 872
Finansiella placeringar	1 631	4 013	3 063
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	23 477	20 908	20 726

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Hysesintäkter				
Helsingfors	755	728	3 055	3 028
Stockholm	494	483	1 958	1 947
Göteborg	635	547	2 387	2 299
Köpenhamn	308	293	1 212	1 198
Syd	289	223	962	895
Öst	597	534	2 260	2 197
Norr	338	320	1 330	1 312
Totalt	3 416	3 129	13 164	12 876
Driftsöverskott				
Helsingfors	500	468	2 122	2 090
Stockholm	361	371	1 470	1 480
Göteborg	480	427	1 832	1 778
Köpenhamn	235	213	928	906
Syd	222	167	730	674
Öst	448	390	1 717	1 659
Norr	250	240	1 037	1 026
Totalt	2 496	2 275	9 834	9 613

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 496 Mkr (2 275) och resultat före skatt 3 103 Mkr (–307) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 954 Mkr (–649), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 5 Mkr (–10), övriga intäkter/kostnader –10 Mkr (–7), förvaltnings- och administrationskostnader –284 Mkr (–283), andel i resultat från intressebolag och joint ventures 343 Mkr (–388), finansnetto –1 033 Mkr (–964) samt värdeförändringar derivat 632 Mkr (–280).

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	52 331	54 423	55 178
Stockholm	33 679	33 129	33 902
Göteborg	43 631	39 822	43 009
Köpenhamn	24 279	24 447	25 661
Syd	17 794	13 756	14 953
Öst	25 915	24 724	26 680
Norr	18 851	18 854	18 847
Totalt exklusive projekt	216 481	209 156	218 230
Projekt för egen förvaltning	2 618	4 883	3 030
Totalt förvaltningsfastigheter	219 098	214 038	221 261
Exploateringsfastigheter	3 496	2 815	1 955
Totalt fastighetsbestånd	222 594	216 853	223 216

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med –2 846 Mkr i region Helsingfors, –223 Mkr i region Stockholm, 622 Mkr i region Göteborg, –1 382 Mkr i region Köpenhamn, 2 841 Mkr i region Syd, –765 Mkr i region Öst samt med 4 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med –412 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 1 541 Mkr. Fastigheterna i Danmark klassificeras under region Köpenhamn. Fastigheterna i Finland fördelas mellan regionerna Helsingfors och Öst. Fastighetsinnehaven i Norge klassificeras under region Norr och fastigheterna i Tyskland och Storbritannien under region Syd.

NYCKELTAL

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 161 319	1 178 478	1 171 361
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,26	-0,51	5,59	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,79	-0,51	4,63	2,82
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,22	0,72	4,45	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,21	5,22	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr	1,85	1,73	7,32	7,20
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 190 000
Eget kapital per aktie, kr	75,61	71,10	75,61	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	89,55	84,46	89,55	88,31
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	62,90	78,68	62,90	76,80
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 158	2 192	2 158	2 236
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 061	2 094	2 061	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96
Vakansgrad, %	4	4	4	4
Överskottsgrad, %	73	73	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 080	34 511	33 080	33 963
Antal förvaltningsfastigheter	1 983	1 913	1 983	1 962
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 544	6 061	6 544	6 425
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 544	1 402	6 153	6 011
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	7,9	2,3	7,6	3,9
Avkastning totalt kapital, %	4,4	3,1	4,6	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,7
Soliditet, %	38,7	36,7	38,7	38,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	49,0	50,1	49,0	49,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	13,1	12,0	12,2

1) Konvertibla skuldebrev medför utspädningseffekter i de fall en konvertering till stamaktier skulle medföra ett försämrat resultat per aktie.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Nettoomsättning	141	136	531	527
Administrationskostnader	-141	-136	-531	-527
Rörelseresultat	0	-0	0	-0
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	1 598	1 598
Övrigt finansnetto	2 737	-1 128	3 780	-85
- varav valutakursdifferenser	1 298	-1 729	1 101	-1 927
Värdeförändringar derivat	624	-286	935	26
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	3 360	-1 414	6 313	1 539
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-	-	433	433
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	358	358
Resultat före skatt	3 360	-1 414	7 103	2 329
Inkomstskatt	-29	202	-271	-40
Periodens/årets resultat²⁾	3 331	-1 212	6 832	2 289

1) Moderbolaget ingår i en skatterättslig kommission med ett urval av sina dotterbolag. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår även i en mervärdesskattegrupp.
2) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2025 31 mar	2024 31 mar	2024 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	25	24
Finansiella anläggningstillgångar	29 091	28 792	29 063
Fordringar på koncernbolag	98 687	91 905	95 871
Derivat	517	573	376
Kortfristiga fordringar	218	359	220
Likvida medel och finansiella placeringar	2 142	1 492	4 575
Summa tillgångar	130 679	123 146	130 129
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	34 663	26 511	31 332
Räntebärande skulder	56 940	52 926	57 080
Skulder till koncernbolag	37 752	41 504	38 590
Derivat	770	1 835	1 326
Övriga skulder	555	370	1 801
Summa eget kapital och skulder	130 679	123 146	130 129

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 74 851 Mkr (92 213).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% (33,5) av kapitalet och 46,9% (47,3) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 28% (25) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 28 800 aktieägare (32 100). Under perioden omsattes cirka 129 miljoner aktier (117) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 073 000 aktier per handelsdag (1 864 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 43% (40). Kursen på aktien var den 31 mars 62,90 kr (78,68) och motsvarar en nedgång med 18% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

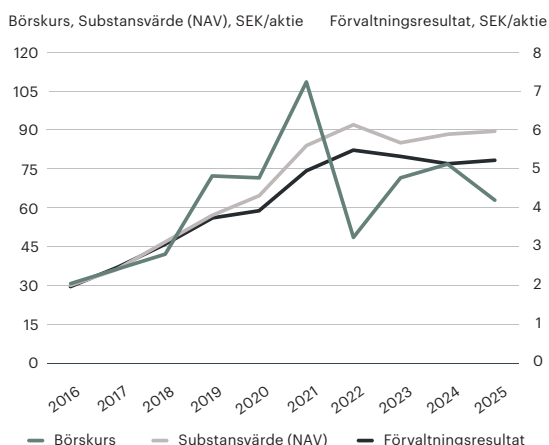
Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 31 mars uppgick till 1 190 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under perioden har inga aktier återköpts.

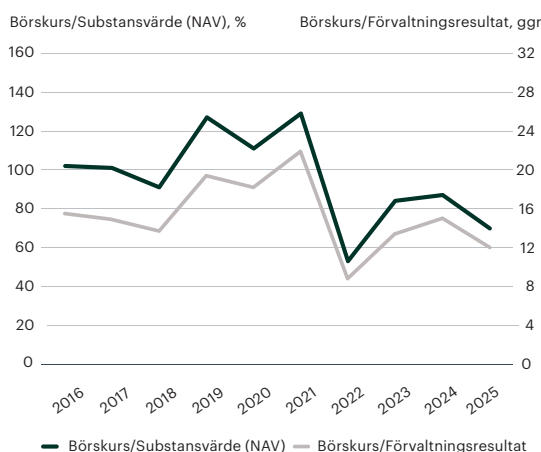
ÄGARFÖRTECKNING PER 2025-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 265 400	393 121 368	33,0	46,9
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,7	13,8
Swedbank Robur Fonder	–	70 763 087	70 763 087	5,9	3,9
AMF Fonder & Pension	–	61 725 780	61 725 780	5,2	3,4
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	42 295 940	42 295 940	3,6	2,4
Handelsbanken Fonder	–	32 134 329	32 134 329	2,7	1,8
SEB Investment Management	–	20 447 199	20 447 199	1,7	1,1
Folksam	–	17 155 440	17 155 440	1,4	1,0
Lannebo kapitalförvaltning	–	13 257 107	13 257 107	1,1	0,7
Norges Bank	–	13 104 126	13 104 126	1,1	0,7
Övriga	25 272	434 675 181	434 700 453	36,5	24,2
Totalt	67 376 592	1 122 623 408	1 190 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE & BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 691	-595	6 590	3 304
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 161	1 178	1 171
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	2,26	-0,51	5,59	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 691	-595	6 590	3 304
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	433	-731	783	-381
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 265	1 236	1 253	1 246
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	1,79¹⁾	-0,51¹⁾	4,63¹⁾	2,82¹⁾
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 691	-595	6 590	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	949	-652	845	-756
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	632	-280	892	-21
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-5	-4	-15	-15
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-22	-870	-61	-909
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	-322	370	-348	344
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 161	1 178	1 171
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,22	0,72	4,45	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 544	1 402	6 153	6 011
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 161	1 178	1 171
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,30	1,21	5,22	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 201	2 009	8 629	8 436
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 161	1 178	1 171
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,85	1,73	7,32	7,20
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 979	83 326	89 979	88 420
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 190
A/B Eget kapital per aktie, kr	75,61	71,10	75,61	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	89 979	83 326	89 979	88 420
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 220	16 506	17 220	17 159
C Räntederivat, Mkr	-634	-843	-634	-485
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 190
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	89,55	84,46	89,55	88,31

1) I de fall resultatmättet visar ett bättre utfall jämfört med utan utspädning av konvertibel gäller resultatmättet Resultat efter skatt per aktie, kr.

ANTAL AKTIER

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 190 000 000	1 161 318 681	1 178 478 022	1 171 360 656
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 264 659 366	1 235 978 047	1 253 137 388	1 246 020 022
Utestående antal aktier	1 190 000 000	1 172 000 000	1 190 000 000	1 190 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 264 659 366	1 246 659 366	1 264 659 366	1 264 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 120	13 287	14 120	14 370
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 544	6 061	6 544	6 425
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 158	2 192	2 158	2 236
Hyresintäkter helår, kr/kvm				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 484	12 689	13 484	13 785
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 544	6 061	6 544	6 425
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 061	2 094	2 061	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 484	12 689	13 484	13 785
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 120	13 287	14 120	14 370
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96%	96%	96%	96%
Överskottsgrad, %				
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 496	2 275	9 834	9 613
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 416	3 129	13 164	12 876
A/B Överskottsgrad, %	73%	73%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	216 481	209 156	216 481	218 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 544	6 061	6 544	6 425
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	33 080	34 511	33 080	33 963

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Avkastning eget kapital, %				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 691	-595	6 590	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	954	-649	843	-760
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	5	-10	137	122
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	632	-280	892	-21
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-22	-870	-61	-909
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-6	-10	-20	-23
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	-325	371	-377	318
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 441	834	5 137	4 530
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	5 762	3 334	5 137	4 530
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	1 575	-1 799	1 830	-1 545
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	-325	371	-377	318
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+J)	7 013	1 906	6 590	3 304
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 979	83 326	89 979	88 420
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	88 420	82 313	83 326	82 313
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	89 200	82 820	86 653	85 367
K/N Avkastning eget kapital, %	7,9%	2,3%	7,6%	3,9%
Avkastning totalt kapital, %				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 103	-307	8 095	4 686
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 033	-964	-4 148	-4 079
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	954	-649	843	-760
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	5	-10	137	122
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	632	-280	892	-21
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-22	-870	-61	-909
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 566	2 466	10 433	10 333
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 265	9 864	10 433	10 333
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	1 569	-1 808	1 810	-1 568
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	11 834	8 056	12 243	8 765
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	265 292	262 865	265 292	267 926
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	267 926	253 748	262 865	253 748
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	266 609	258 307	264 078	260 837
I/L Avkastning totalt kapital, %	4,4%	3,1%	4,6%	3,4%
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 512	632	6 224	5 344
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 033	-964	-4 148	-4 079
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-23	-29	-97	-103
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-66	-28	-107	-69
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-149	-881	-382	-1 114
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,7	2,7	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025 jan-mar	2024 jan-mar	2024/2025 apr-mar	2024 jan-dec
Soliditet, %				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 641	96 451	102 641	101 735
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	265 292	262 865	265 292	267 926
A/B Soliditet, %	38,7%	36,7%	38,7%	38,0%
Skuldsättningsgrad, ggr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 255	140 403	136 255	138 851
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	102 641	96 451	102 641	101 735
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,5	1,3	1,4
Nettoskuld, Mkr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 255	140 403	136 255	138 851
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	6 288	8 808	6 288	6 444
A-B Nettoskuld, Mkr	129 967	131 595	129 967	132 408
EBITDA, Mkr				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 661	1 513	6 606	6 458
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	5	-10	137	122
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 033	-964	-4 148	-4 079
A+B-C EBITDA, Mkr	2 699	2 467	10 891	10 659
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 781	9 898	10 891	10 659
Belåningsgrad, %				
A Nettoskuld, Mkr	129 967	131 595	129 967	132 408
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	265 292	262 865	265 292	267 926
A/B Belåningsgrad, %	49,0%	50,1%	49,0%	49,4%
Nettoskuld/EBITDA, ggr				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	131 187	129 198	130 781	129 605
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 781	9 898	10 891	10 659
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,2	13,1	12,0	12,2

DEFINITIONER

Bolaget presenterar en rad finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS (så kallade alternativa nyckeltal, "Alternative Performance Measures" enligt ESMA:s riktlinjer). Dessa nyckeltal ger värdefull kompletterande information till investerare, bolagets ledning och andra intressenter då de möjliggör en effektiv utvärdering och analys av bolagets finansiella ställning och prestation. De alternativa nyckeltalen är inte alltid

AKTIERELATERADE

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Förvaltningsresultat per aktie, kr

Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittligt antal aktier

Antal utestående aktier vid periodens början, justerat med antal aktier som emitterats under perioden viktat med antal dagar som aktierna varit utestående i förhållande till totalt antal dagar under perioden.

Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

FASTIGHETSRELATERADE

Direktavkastning, %

Beräknat driftsöverskott på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Driftsöverskott, Mkr

Hysesintäkter reducerade med fastighetskostnader.

Ekonomisk uthyrningsgrad, %¹⁾

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde.

Exploateringsfastigheter

Avser fastigheter som uppförs med avsikt att säljas efter färdigställande.

Fastighetsbestånd

Avser både förvaltningsfastigheter och exploateringsfastigheter.

Fastighetskategori

Klassas efter fastighetens huvudsakliga användning. Fördelningen görs på kontor, handel, bostäder, industri/logistik samt övriga fastigheter. Övriga fastigheter innefattar hotell, utbildning, vård, lager samt blandfastigheter. Den typ av användning som svarar för den största andelen avgör fastighetskategori.

Fastighetskostnader, Mkr

I posten ingår direkta fastighetskostnader, såsom kostnader för drift, media, underhåll och fastighetsskatt.

Förvaltningsfastigheter

Avser fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Hyresvärde, Mkr¹⁾

Kontrakterad hyra samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

Överskottsgrad, %

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter.

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 hur Fastighets AB Balders nyckeltal definieras och beräknas.

FINANSIELLA

Avkastning eget kapital, %

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Avkastning totalt kapital, %

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning. Vid delårsbokslut har resultatet omräknats till helårsbasis, med undantag för värdeförändringar, utan hänsyn till säsongsvariationer som normalt uppstår i verksamheten.

Belåningsgrad, %

Nettoskuld i förhållande till balansomslutningen.

EBITDA

Förvaltningsresultat med tillägg av resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med återläggning av finansnetto. Vid delårsbokslut har EBITDA omräknats till helårsbasis, med undantag för resultat från försäljning av exploateringsfastigheter.

Förvaltningsresultat, Mkr

Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag med återläggning av värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag. Vid beräkning av förvaltningsresultat, hänförligt till moderbolagets aktieägare reduceras även förvaltningsresultatet med innehav utan bestämmande inflytandes andel.

Hybridkapital

En obligation som har en löptid på 60 år. Obligationen redovisas som räntebärande skuld men har historiskt betraktats av ratinginstituten till 50% som eget kapital. Från och med Q1 2024 betraktas hela hybridkapitalet som räntebärande skuld.

Nettoskuld, Mkr

Räntebärande skulder minskat med likvida medel och finansiella placeringar.

Nettoskuld/ EBITDA, ggr

Genomsnittlig nettoskuld i förhållande till EBITDA.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande.

Soliditet, %

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande, i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

ÖVRIGT

Intressebolag och joint ventures

Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklings-skäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures. För komplett lista se not 14 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2024.

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



KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:
VD Erik Selin, telefon 031-10 95 92
Finanschef Ewa Wassberg, telefon 031-351 83 99
IR Jonas Erikson, 076-765 50 88

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Delårsrapport jan-jun 2025	15 juli 2025
Delårsrapport jan-sep 2025	28 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	6 februari 2026

HUVUDKONTOR Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg
Tel: 031-10 95 70

UTHYRNING Tel: 020-151 151

KUNDSERVICE Tel: 0774-49 49 49

REGION

GÖTEBORG Parkgatan 49 · Box 53 121 · 400 15 Göteborg · Tel: 031-10 95 70
Timmervägen 9 A · 541 64 Skövde · Tel: 0500-47 88 50

HELSINGFORS Panuntie 4 · PO Box 401 · 00610 Helsinki · Tel: +358-201 34 4000
NORR Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80
Affärsgatan 4 D · 862 31 Kvissleby · Tel: 060-52 45 50

STOCKHOLM Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm · Tel: 08-735 37 70
Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby · Tel: 08-735 37 70

SYD Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö · Tel: 040-600 96 50
Esplanaden 15 · 265 34 Åstorp · Tel: 042-569 40

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

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

ÖST Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping · Tel: 011-15 88 90
Stenbygatan 6 · 721 36 Västerås · Tel: 021-10 98 90

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) [BALDER.SE](https://balders.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balders.se) · ORG.NR: 556525-6905