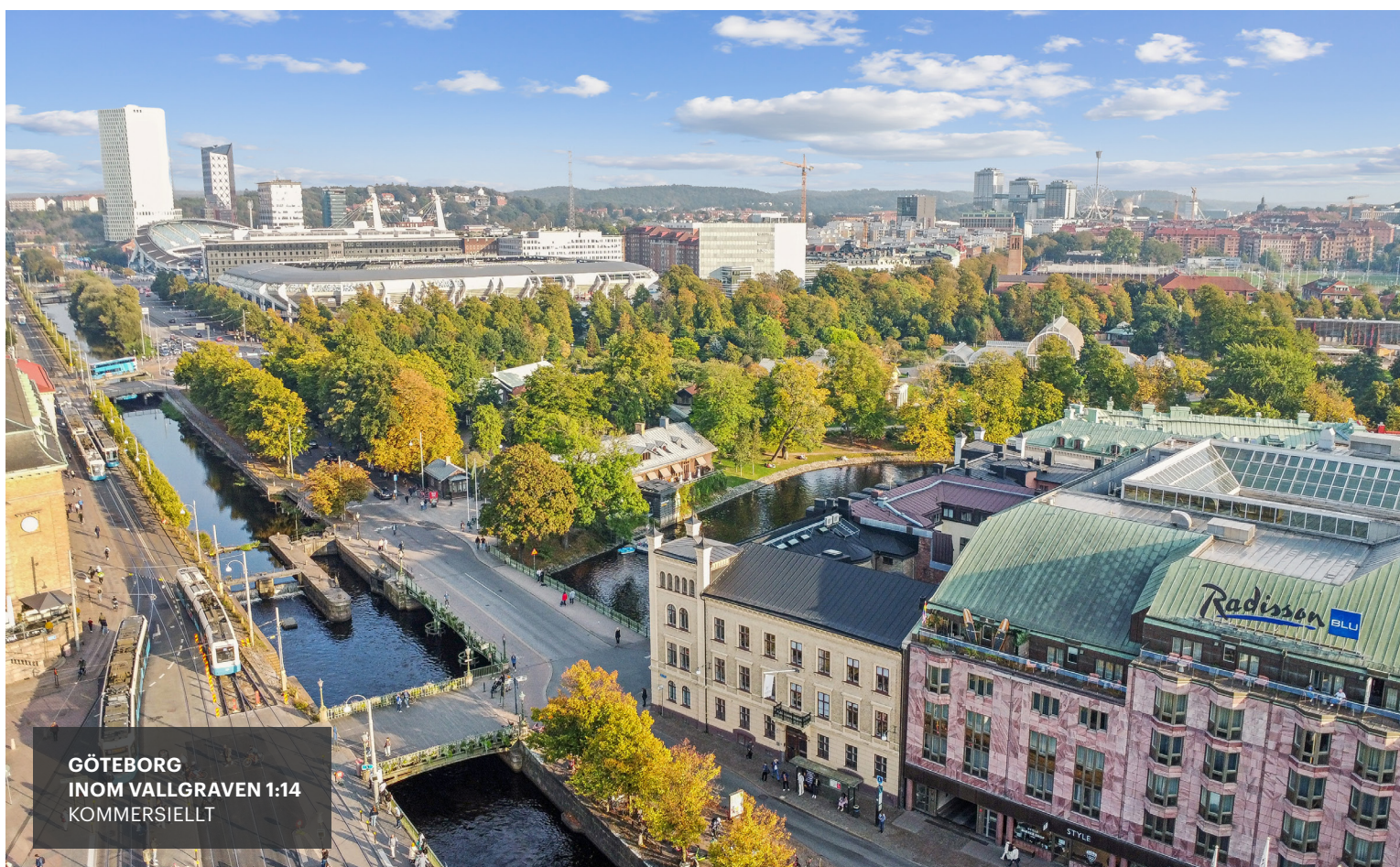


FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 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 30 september 2025 ett värde om 229,5 Mdkr (215,3). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 5 176 Mkr (4 838). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 798 Mkr (4 486), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 4,03 kr (3,84).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 93,03 kr per aktie (85,60).
- Hyresintäkterna uppgick till 10 269 Mkr (9 543).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 851 Mkr (-117) motsvarande 4,92 kr per aktie (-0,10).

GÖTEBORG
INOM VALLGRAVEN 1:14



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Revisorns granskningsrapport	17
VD har ordet	4	Totalresultat	18
Aktuell intjäningsförmåga	5	Finansiell ställning	19
Intäkter, kostnader och resultat	6-7	Kassaflöden	20
Fastighetsbestånd	8	Segmentsinformation	21
Fastighetsbeståndets förändring	9	Nyckeltal	22
Kunder	10	Moderbolaget	23
Finansiering	11-12	Aktien och ägarna	24
Hållbarhet	13-14	Härledning av nyckeltal	25-28
Intressebolag	15	Definitioner	29
Övriga upplysningar	16	Kontaktuppgifter och kalendarium	30

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JULI–SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 3 444 Mkr (3 228), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –53 Mkr (–14).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 678 Mkr (2 503), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –41 Mkr (–11).
- Överskottsgraden uppgick till 78% (78).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 1 640 Mkr (1 589), vilket motsvarar en ökning per aktie med 2% till 1,38 kr (1,36).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 853 Mkr (74). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 469 Mkr (–1 445).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 514 Mkr (–190).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 390 Mkr (–294) vilket motsvarar 2,01 kr per aktie (–0,25).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 93,03 kr per aktie (85,60).
- Fastighets AB Balders största aktieägare, Erik Selin Fastigheter AB och Arvid Svensson Invest AB, har meddelat att de avser att till valberedningen föreslå att nuvarande vd, Erik Selin, väljs till arbetande styrelseordförande vid årsstämman 2026. Samtidigt utser styrelsen nuvarande vice vd, Sharam Rahi, till ny vd. Erik Selin fortsätter som vd fram till årsstämman 2026.

JANUARI–SEPTEMBER 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 10 269 Mkr (9 543), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –156 Mkr (–41).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 95% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 7 767 Mkr (7 158), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –119 Mkr (–33).
- Överskottsgraden uppgick till 76% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 4 798 Mkr (4 486), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 4,03 kr (3,84).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 2 159 Mkr (–825). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 245 Mkr (–1 677).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 158 Mkr (192).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 851 Mkr (–117) vilket motsvarar 4,92 kr per aktie (–0,10).
- Under perioden har 65 förvaltningsfastigheter samt exploateringsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 9 224 Mkr. 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 perioden 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-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	10 269	9 543	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 798	4 486	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	2 221	–820	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007
Värdeförändringar derivat, Mkr	245	–1 677	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180	–34
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	5 851	–117	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308
Förvaltningsfastigheter, Mkr	225 927	213 442	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 547	1 824	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 168 453	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	4,92	–0,10	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	4,03	3,84	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	78,25	71,05	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	93,03	85,60	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	67,34	89,22	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Förvaltningsresultatet per aktie för tredje kvartalet ökade med 2% jämfört med föregående år, från 1,36 kr till 1,38 kr. För niomånadersperioden ökade förvaltningsresultatet per aktie med 5%, från 3,84 kr till 4,03 kr. Jag tycker att verksamheten överlag har en hyggligt bra utveckling – hyresintäkterna för jämförbart bestånd ökade med 2,9% jämfört med förra året, driftsnettot ökade med 7%, och förvaltningsresultatet per aktie i aktuell intjäning ökar med 8%.

Transaktioner och investeringar

Transaktionsvolymen på den nordiska fastighetsmarknaden har ökat jämfört med förra året, och vi ser en mer normaliserad miljö, med aktivitet från såväl institutioner som branschaktörer, och där finansieringsvillkoren överlag är ganska bra.

Vi har gjort ett antal mindre transaktioner i koncernen under året, och SATO slutförde under början av kvartalet sitt första betydande förvärv på många år, och adderade cirka 1 000 lägenheter till sitt bestånd.

Som utgångspunkt vill vi såklart att varje ny investering ska vara värdeskapande i jämförelse med det vi redan äger. Balders nuvarande storlek och kassaflöde gör att det inte är säkert att vi kommer kunna hitta tillräckligt med värdeskapande investeringar under de närmaste åren, även med hänsyn tagen till vårt arbete att förbättra vår nettoskuld i förhållande till EBITDA. Det ökar vikten av att ha aktieåterköp som naturlig del av verktygslådan för kapitalallokering.

Utdelning av Balders aktier i Norion Bank

Något formellt beslut av styrelsen har inte fattats för utdelningen av Balders innehav i Norion men jag har fortsatt goda förhoppningar om att det ska kunna ske under första halvåret 2026. Vi har redan idag god säkerhetsmarginal till ratinginstitutens kreditnyckeltal, och vid det laget kommer vi kunna ha förbättrat dem ytterligare lite. Oavsett tidpunkt måste besluten godkännas av en bolagsstämma och så snart vi har mer information att dela med oss av kommer vi att göra så i enlighet med marknadens regler.

Finansiering

Förutsättningarna för finansiering i både bank och kapitalmarknad har fortsatt att vara goda under det tredje kvartalet. Under tredje kvartalet emitterade vi 700 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden, som en förberedelse för att våra förfall är lite större än vanligt de kommande 18–24 månaderna. Balder har en väldiversifierad och trygg finansieringsportfölj med en belåningsgrad på 48,3% och en Nettoskuld/EBITDA för rullande 12 månader om 11,9 gånger. Det är rimligt att förvänta sig en successiv minskning av Nettoskuld/EBITDA, tills vi har nått målet om 11 gånger, även om en utdelning av Norionaktierna tillfälligt kommer att ha motsatt effekt.

Sharam Rahi tar över som vd

Efter drygt 20 år som vd för Balder hoppas jag få aktieägarnas förtroende vid nästa årsstämma att ta rollen som arbetande styrelseordförande. Styrelsen har utsett Sharam Rahi, vår nuvarande vice vd som varit med och byggt Balder från start som efterträdare på vd-posten, också med start efter stämman. Jag kommer att fortsätta jobba aktivt med Balders kapitalallokering, investeringar och finansiering. På detta sätt får vi en odramatisk succession, och ger utrymme till fler förmågor i Balder att växa och axla mer ansvar, för att säkra kommande generationers ledarskap i bolaget.



"MED DE RÄNTESÄNKNINGAR SOM VI HAR SETT, OCH EN MINDRE RESTRIKTIV SVENSK FINANSPOLITIK, SÅ BORDE FÖRUTSÄTTNINGARNA VARA BRA FÖR EN BÄTTRE AKTIVITET OCH FRAMTIDSTRO I EKONOMIN UNDER NÄSTA ÅR. DET ÄR LÄTT ATT UNDERSKATTA HUR BRA DET KAN BLI, MEN JAG TROR ATT DET KAN BLI VÄLDIGT BRA. OCH NÄR DET VÄL VÄNDER KAN DET GÅ SNABBT."

Framtiden är ljus

Trots en del orosmoln under året, tycker jag ändå att man börjar se en del ljusglimtar på våra nordiska marknader, både i konjunkturen överlag och i fastighetsmarknaden. Inte minst i Sverige och Finland har de senaste åren varit utmanande för många hushåll och lokala företag på ett sätt som vi inte sett sedan 90-talet. Med de räntesänkningar som vi har sett, och en mindre restriktiv svensk finanspolitik, så borde förutsättningarna vara bra för en bättre aktivitet och framtidstro i ekonomin under nästa år. Det är lätt att underskatta hur bra det kan bli, men jag tror att det kan bli väldigt bra. Och när det väl vänder kan det gå snabbt.

Sist men inte minst vill jag som vanligt avrunda med att tacka alla medarbetare, samarbetspartners och andra som på olika sätt bidrar till Balders utveckling och framgång. Denna gång vill jag också specifikt tacka för alla positiva kommentarer och feedback Sharam och jag fått i samband med nyheten om vd-bytet. Tack för att ni har varit och fortsätter att vara med på vår resa!

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 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2024 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
Hyresintäkter	13 800	13 700	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650
Fastighetskostnader	-3 300	-3 300	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800
Driftöverskott	10 500	10 400	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	75%	75%	75%	76%	75%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 900	1 900	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850
Rörelseresultat	11 300	11 200	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 200	-4 100	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-500	-500	-500	-450	-450	-400	-400	-400	-410	-410
Förvaltningsresultat¹⁾	6 600	6 600	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940
Skatt ²⁾	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230
Resultat efter skatt	5 300	5 300	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,55	5,55	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 30 september 2025 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,06

DKK: 1,48

NOK: 0,94

GBP: 12,66

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 5 176 Mkr (4 838), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –58 Mkr (–16). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 798 Mkr (4 486), vilket motsvarar en ökning per aktie med 5% till 4,03 kr (3,84). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 1 445 Mkr (1 524).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 158 Mkr (192). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 5 851 Mkr (–117), motsvarande 4,92 kr per aktie (–0,10). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 2 159 Mkr (–825), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 62 Mkr (5), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med –3 Mkr (51), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 245 Mkr (–1 677) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 452 Mkr (–966) samt resultat från andelar i intressebolag om 1 124 Mkr (–132).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8% till 10 269 Mkr (9 543), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –156 Mkr (–41). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljens hyresvärde per den 30 september uppgick till 14 463 Mkr (13 592). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 177 kr per kvm (2 222) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 2,9% (3,6) efter justering för valutakursförändring.

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 september uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 663 Mkr (592).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –2 502 Mkr (–2 385) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 37 Mkr (8).

Driftsöverskottet har ökat med 8% till 7 767 Mkr (7 158), vilket innebär en överskottsgrad om 76% (75).

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 –849 Mkr (–797), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 16 Mkr (4).

STOCKHOLM
LINDANSAREN 23
KOMMERSIELLT



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 1 124 Mkr (–132) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 1 445 Mkr (1 524).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –14 Mkr (–1 520). Periodens skatt uppgick till –306 Mkr (–136).

Brinova Fastigheter AB redovisas från och med andra kvartalet 2025 som en finansiell placering, då Balders ägarandel minskat till 8% (19) på grund av utspädning.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –3 187 Mkr (–3 035), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 44 Mkr (13).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 245 Mkr (–1 677) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 452 Mkr (–966). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 september 2,9% (3,0).

Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24 124 Mkr (20 060).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 12,0 ggr (12,1).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 9. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 2 159 Mkr (–825). Realiserade värdeförändringar uppgick till 62 Mkr (5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september uppgick till 4,9% (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 –21 Mkr (–21) vilka kostnadsförs löpande under perioden.

Periodens försäljningsresultat uppgick till –3 Mkr (51) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –1 161 Mkr (–544), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 17 Mkr (2). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –366 Mkr (–166). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –312 Mkr (–144).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –795 Mkr (–377).

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 17 846 Mkr (16 692).

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 3 519 Mkr (3 327). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –8 010 Mkr (–3 764). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 8 454 Mkr (4 044).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till 3 391 Mkr (3 314). Kursdifferens i likvida medel uppgick till –47 Mkr (11).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 383 Mkr (10 701) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 11 741 Mkr (9 359). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 24 124 Mkr (20 060).

Tredje kvartalet 2025

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2025 uppgick till 1 782 Mkr (1 715). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2025 ökade med 3% och uppgick till 1 640 Mkr (1 589) vilket motsvarar 1,38 kr per aktie (1,36). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 472 Mkr (523). Hyresintäkterna uppgick till 3 444 Mkr (3 228) och fastighetskostnaderna till –766 Mkr (–726), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 7% till 2 678 Mkr (2 503), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftsöverskottet med –41 Mkr (–11). Överskottsgraden uppgick till 78% (78).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 514 Mkr (–190). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 390 Mkr (–294) motsvarande 2,01 kr per aktie (–0,25). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 853 Mkr (74), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –11 Mkr (2), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med –9 Mkr (6), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 469 Mkr (–1 445) samt resultat från andelar i intressebolag om 472 Mkr (135). Koncernens totala skatt uppgick till –569 Mkr (–154). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –157 Mkr (–14).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –412 Mkr (–140).

Den uppskjutna skatten har påverkats av valutakursdifferenser som uppstått vid omräkning av moderbolagets euroobligationer under kvartalet. I koncernen används dessa för säkring av nettoinvesteringar i utlandet och omföres till Övrigt totalresultat.

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 30 september uppgick till 1 155 personer (1 092), varav 449 kvinnor (448). Balder är verksam 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 418 Mkr (382).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 951 Mkr (389). Resultat från andelar i dotterbolag ingick med 1 785 Mkr (1 598), övrigt finansnetto uppgick till 2 891 Mkr (153) varav valutakursdifferenser uppgick till 729 Mkr (–1 751), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 229 Mkr (–1 633).

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 30 september 2 017 förvaltningsfastigheter (1 928) med en uthyrningsbar yta om 6 636 tkvm (6 112) till ett värde om 225 927 Mkr (213 442). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 14 443 Mkr (13 578).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 547 Mkr (1 824). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 229 474 Mkr (215 266).

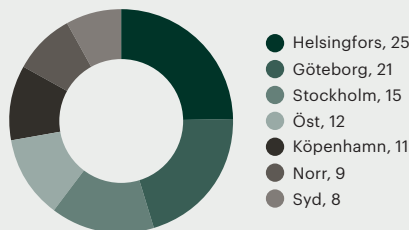
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-09-30¹⁾

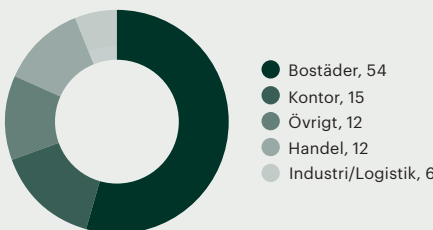
	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	784	1 380 132	3 751	2 718	3 587	96	55 095	24
Stockholm	103	864 361	2 068	2 392	1 927	93	33 129	14
Göteborg	219	1 316 011	2 672	2 030	2 541	95	43 898	19
Köpenhamn	29	408 473	1 221	2 990	1 217	100	25 720	11
Syd	113	646 102	1 208	1 869	1 125	93	17 590	8
Öst	502	1 063 417	2 085	1 961	2 012	97	28 056	12
Norr	267	957 147	1 438	1 503	1 371	95	19 672	9
Totalt exklusive projekt	2 017	6 635 642	14 443	2 177	13 780	95	223 160	97
Projekt för egen förvaltning			20		20		2 767	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 017	6 635 642	14 463	2 177	13 800	95	225 927	98
Exploateringsfastigheter							3 547	2
Totalt fastighetsbestånd	2 017	6 635 642	14 463	2 177	13 800	95	229 474	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 438	3 161 081	7 440	2 354	7 164	96	118 848	52
Kontor	113	711 110	2 099	2 951	1 873	89	34 387	15
Handel	184	1 295 422	2 191	1 692	2 121	97	28 235	12
Industri/Logistik	187	804 236	1 112	1 383	1 061	95	14 109	6
Övrigt	95	663 793	1 601	2 411	1 561	98	27 581	12
Totalt exklusive projekt	2 017	6 635 642	14 443	2 177	13 780	95	223 160	97
Projekt för egen förvaltning			20		20		2 767	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 017	6 635 642	14 463	2 177	13 800	95	225 927	98
Exploateringsfastigheter							3 547	2
Totalt fastighetsbestånd	2 017	6 635 642	14 463	2 177	13 800	95	229 474	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 30 september uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,5). För att kvalitets-säkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsfirmor i syfte att externvärdera delar av beståndet samt säkerställa parametrar och antaganden i värderingskalkyler. Avvikelse mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 september till 225 927 Mkr (213 442). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 2 159 Mkr (-825).

Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsoverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 10 665 Mkr (3 431) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 9 224 Mkr (1 785) avser förvärv och 1 441 Mkr (1 645) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 2 489 Mkr (277). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 62 Mkr (5).

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	1 441		1 645	
Förvärv	9 224	65	1 785	11
Avyttringar	-2 427	-10	-272	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	2 159		-825	
Valutaförändring	-4 363		1 588	
Omklassificering	-1 367	-	521	16
Förvaltningsfastigheter 30 september	225 927	2 017	213 442	1 928
Exploateringsfastigheter 1 januari	1 955		2 750	
Upparbetade projektkostnader	252		383	
Försäljning	-27		-789	
Omklassificering	1 367		-521	
Exploateringsfastigheter 30 september	3 547		1 824	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	229 474		215 266	

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 6,5 år (6,6). Balders tio största kontrakt svarar för 4,2% (4,0) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 14,2 år (13,3). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 94% (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). Hösten 2024 genomfördes en undersökning som visade på ytterligare ökad nöjdhet i två av tre kundkategorier. 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).

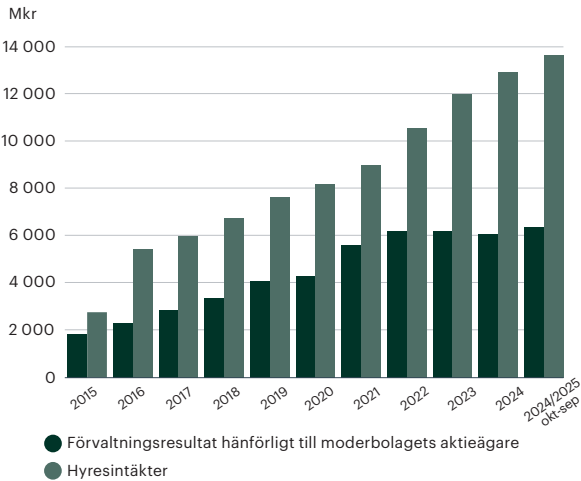
1) Värden inom parentes avser 2023 års mätning.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2025-09-30

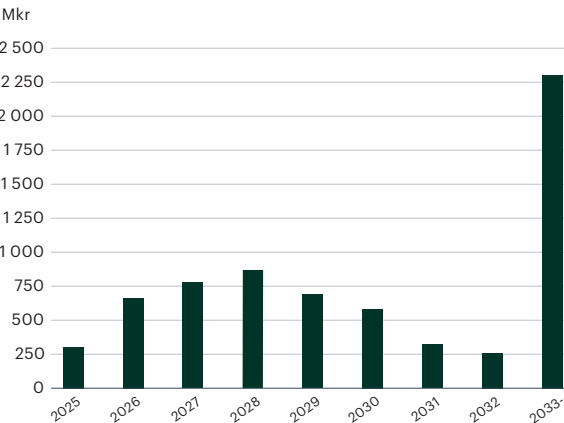
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2025	1 035	20	293	2
2026	1 264	25	654	5
2027	939	18	768	6
2028	711	14	862	6
2029–	1 144	22	4 114	30
Summa kommersiellt	5 093	100	6 692	48
Bostad ¹⁾	51 254		6 945	50
P-plats ¹⁾	11 414		61	0
Garageplats ¹⁾	6 810		102	1
Summa	74 571		13 800	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 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, anbudserbudanden, byteserbudanden 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.

Under tredje kvartalet emitterades totalt 700 MEUR på den europeiska obligationsmarknaden, varav en 7,5-årig euroobligation om 500 MEUR, samt en utökning av befintlig euroobligation med förfall 2028 med 200 MEUR. Emissionerna genomfördes för att förbereda inför kommande förfall inom 18-24 månader. Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24,1 Mdkr (20,0).

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader är nu på 11,9 i jämförelse med 13,5 när målet om 11,0 gånger infördes.

Balders räntebindningstid uppgick per den 30 september till 2,9 år och kreditbindningen till 4,7 år. Per den 30 september var cirka 80% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

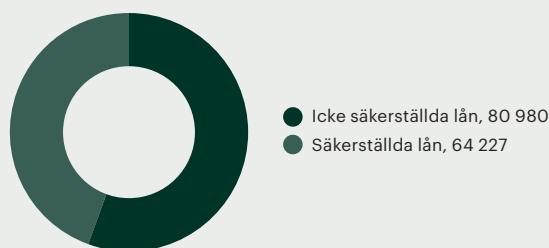
FINANSIELLA NYCKELTAL	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	145 206	138 102	138 851
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	24 124	20 060	20 726
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,7	5,1	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,3	3,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,0	12,1	12,2
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	48,3	49,6	49,4
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,1	23,4	23,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	38,2
Belåningsgrad, %	högst	50,0	48,3
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	11,9

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2025-09-30

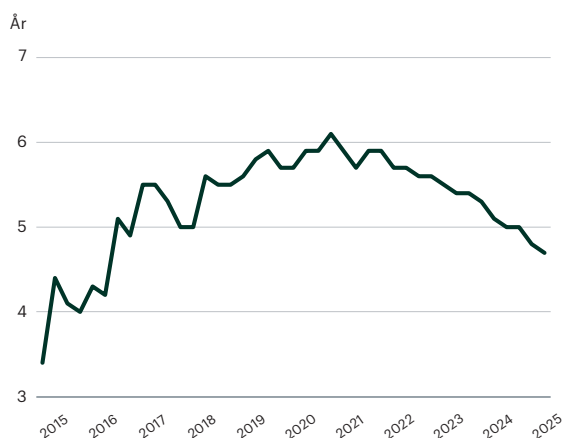
År	Mkr	Andel, %
2025	6 042	4
2026	16 223	11
2027	26 576	18
2028	23 511	16
2029	13 839	10
2030	13 993	10
2031	6 056	4
2032	5 701	4
2033	6 995	5
2034	381	0
2035-	25 890	18
Summa	145 206	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2025-09-30

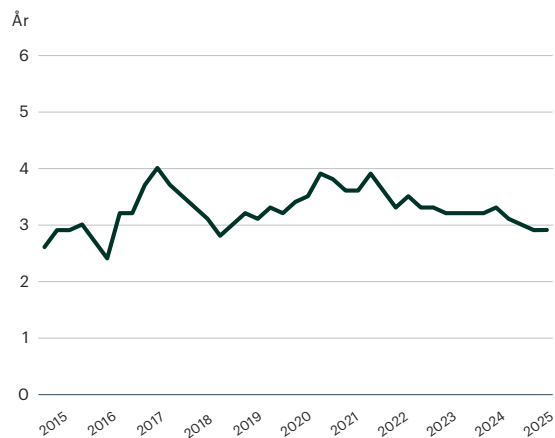
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2025	30 089	3,3 ¹⁾	21
2026	15 051	2,9	10
2027	15 955	2,0	11
2028	21 922	3,0	15
2029	16 156	2,0	11
2030	12 640	2,2	9
2031	7 391	2,2	5
2032	8 333	3,5	6
2033	5 528	4,1	4
2034	1 218	2,8	1
2035-	10 923	2,9	8
Summa	145 206	2,9	100

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

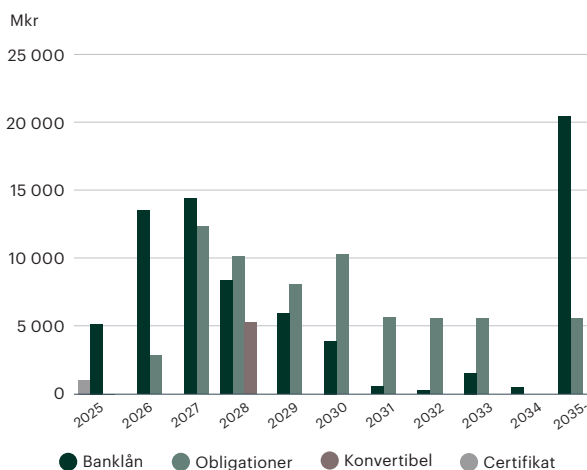
GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



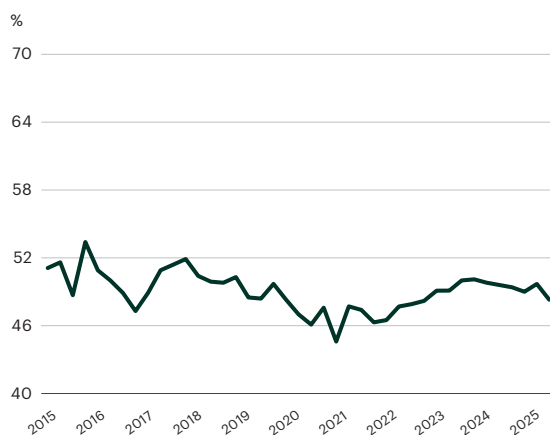
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING



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 Kunder och områdesutveckling 	Ansvarsfullt företagande 
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 med 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
		



REKORDMÅNGA SOMMARJÖBBARE HOS BALDER I SVERIGE

Sommaren 2025 tog Balder, i egen regi och genom samarbeten med andra aktörer, emot nära 330 ungdomar som arbetade i Göteborg, Stockholm och Sundsvall. Sommarjobb ger inte bara värdefull arbetslivserfarenhet utan stärker också många relationer och bidrar till meningsfull fritid, ökad trivsel och trygghet i bostadsområdena.

Socialt engagemang har alltid varit en del av Balders verksamhet och handlar om att bidra positivt till lokalsamhällen och områden där bolaget verkar. Sysselsättning är en av Balders fem sociala pelare och fokuserar på ökad anställningsbarhet, fler långsiktiga arbetstillfällen och sommarjobb.

Ungdomarna som jobbade hos Balder i Sverige under sommaren var 15–20 år och arbetade med allt från fastighetsskötsel och odling till glassförsäljning och aktiviteter för områdenas barn. Liksom Balders sociala hållbarhetsarbete generellt anpassas uppgifter och aktiviteter utifrån förutsättningar och behov i respektive fastighetsområde men gemensamt för alla var som alltid att bidra till ökad trivsel och trygghet.

I Bergsjön i Göteborg samarbetade Balder med bland annat Rookie Startup och den lokala organisationen Navet för att kunna erbjuda över 100 sommarjobb i området. På schemat stod allt från att måla och rensa rabatter till att medverka vid områdesdagar och grundläggande utbildning i entreprenörskap. I samarbete med högstadieskolorna i området gjordes också en satsning för ökad simkunnighet och ett antal högstadieelever fick så kallade simjobb där fastighetsskötsel varvades med att lära sig simma.

I Stockholm arbetade närmare 200 unga i Botkyrka, Sundbyberg, Vårby och Ösmo med allt från traditionell fastighetsskötsel och städning till biodling och aktiviteter för barn. Utöver arbetet i bostadsområdena arbetades det också i Balders kommersiella fastigheter i Hallonbergen och på Heron City. Jobben ordnades i samarbete med kommunen och under sommaren kom bland annat Försvarsmakten och blåljuspersonal på besök för att informera och inspirera. Ett annat mycket uppskattat uppdrag var att bemanna glassvagnen i Vårby där alla intäkter gick till föreningslivet.

I Bredsand och Stockvik i Sundsvall arrangerades sommarjobben i samarbete med Rädda barnen, Hej främling och Fritidsbanken. Närmare 30 ungdomar ordnade aktiviteter för barn i låg- och mellanstadiet och lånade ut idrottsutrustning. I Sundsvall arbetar Balder också för att skapa framtidstro och arbetar tillsammans med kommunen för att öka kunskapen kring arbetsmöjligheter. Under dessa yrkeskvällar får ungdomarna träffa företag för att lära om verksamheterna och vad de erbjuder.

ESG-RATINGS

Fastighets AB Balder utvärderas kontinuerligt av flera av världens mest etablerade ESG-analysföretag. Bedömningarna ger en oberoende granskning av koncernens arbete inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning, samt visar hur verksamheten presterar i relation till branschkollegor.

Under 2025 har Balder behållit betyget BBB från MSCI och förbättrat betyget från Sustainalytics till 14,7 (14,9) vilket placerar verksamheten väl inom ramen för låg risk. Balder har under året även börjat rapportera till S&P Global och erhållit CSA-poängen 47/100, vilket är över medelvärdet för jämförbara bolag. Vidare förväntas Balder att få en första officiell rating från CDP för räkenskapsåret 2025.

MSCI
ESG RATINGS

CCC B BB **BBB** A AA AAA



Copyrights: se sida 30.

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 förenklingskäl endast ”intressebolag”.

Balder har under perioden investerat 840 Mkr (1 262) 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% (50), Trenum AB 50% (50), Tulia AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (49), Entra ASA²⁾ knappt 40% (40) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 20% (20). Tidigare intressebolaget Brinova Fastigheter AB redovisas från och med andra kvartalet som en finansiell placering, då Balders ägarandel minskat till 8 % (19) på grund av utspädning.

BALDER ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-09-30⁴⁾

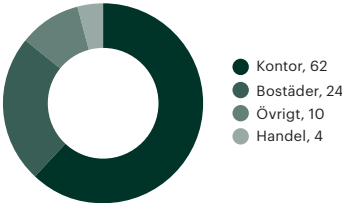
	Antal förvaltnings- fastigheter ⁵⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	126	173 563	432	2 488	400	93	7 836	18
Göteborg	85	221 154	350	1 584	335	96	4 928	11
Syd	28	55 999	94	1 679	91	97	1 786	4
Öst	59	110 548	151	1 367	144	95	2 186	5
Norr	27	87 431	197	2 258	181	92	3 308	7
Oslo	70	425 020	1 151	2 709	1 092	95	21 215	48
Totalt exklusive projekt	395	1 073 714	2 376	2 213	2 243	94	41 259	93
Projekt för egen förvaltning			12		12		2 976	7
Totalt fastighetsbestånd	395	1 073 714	2 388	2 213	2 255	94	44 235	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	113	236 214	518	2 194	501	97	9 793	22
Kontor	117	552 859	1 434	2 594	1 343	94	25 529	58
Handel	37	84 705	141	1 669	134	95	1 778	4
Övrigt	128	199 937	282	1 412	264	94	4 159	9
Totalt exklusive projekt	395	1 073 714	2 376	2 213	2 243	94	41 259	93
Projekt för egen förvaltning			12		12		2 976	7
Totalt fastighetsbestånd	395	1 073 714	2 388	2 213	2 255	94	44 235	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 30 september 2025 uppgick till 6 127 Mkr.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 september 2025 uppgick till 8 170 Mkr.
3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2025 uppgick till 770 Mkr.
4) 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.
5) Avser hela intressebolagsbeståndet.

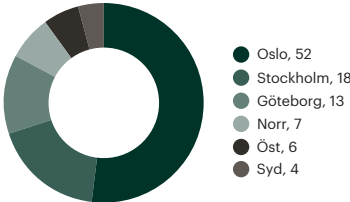
BALDER ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	44 235	47 721	45 404
Övriga tillgångar	2 111	1 986	3 575
Likvida medel	833	549	571
Summa tillgångar	47 179	50 256	49 550
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	19 858	20 952	21 001
Uppskjuten skatteskuld	3 448	3 609	3 492
Räntebärande skulder	22 773	24 365	23 530
Övriga skulder	1 100	1 330	1 527
Summa eget kapital och skulder	47 179	50 256	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 78 Mkr (87) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB (tidigare Tommy Byggare AB) om 3 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.

Valberedning

Vid årsstämman den 8 maj 2025 beslutades att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna. Valberedningens ledamöter ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman 2026 och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 30 september 2025 och kända förändringar därefter:

- Jesper Mårtensson, företrädande Erik Selin Fastigheter AB
- Rikard Svensson, företrädande Arvid Svensson Invest AB
- Jan Dworsky, företrädande Swedbank Robur Fonder AB
- Patricia Hedelius, företrädande AMF Tjänstepension och Fonder

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg fredagen den 8 maj 2026.

Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se.

Göteborg den 28 oktober 2025

Erik Selin
Verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorns granskningsrapport

Fastighets AB Balder (publ), org nr 556525-6905.

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Göteborg den 28 oktober 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter	3 444	3 228	10 269	9 543	13 602	12 876
Fastighetskostnader	-766	-726	-2 502	-2 385	-3 380	-3 263
Driftsöverskott	2 678	2 503	7 767	7 158	10 222	9 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	-271	-237	-849	-797	-1 131	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	472	135	1 124	-132	2 158	901
– varav förvaltningsresultat	472	523	1 445	1 524	1 936	2 015
– varav värdeförändringar	83	-323	-14	-1 520	597	-909
– varav skatt	-83	-65	-306	-136	-375	-204
Övriga intäkter/kostnader	7	3	-0	-11	-0	-11
Finansnetto	-1 104	-1 078	-3 187	-3 035	-4 230	-4 079
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-23	-24	-69	-76	-96	-103
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 782	1 327	4 856	3 182	7 018	5 344
– varav Förvaltningsresultat	1 782	1 715	5 176	4 838	6 796	6 458
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-11	2	62	5	53	-4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	853	74	2 159	-825	2 228	-756
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	-	330	45	861	185	1 001
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-9	-323	-48	-810	-118	-879
Värdeförändringar derivat	469	-1 445	245	-1 677	1 902	-21
Värdeförändringar totalt	1 301	-1 363	2 463	-2 446	4 250	-659
Resultat före skatt	3 083	-36	7 319	736	11 269	4 686
Inkomstskatt	-569	-154	-1 161	-544	-1 663	-1 045
Periodens/årets resultat	2 514	-190	6 158	192	9 606	3 640
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 390	-294	5 851	-117	9 272	3 304
Innehav utan bestämmande inflytande	124	105	306	309	334	336
	2 514	-190	6 158	192	9 606	3 640
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	-350	-153	-1 116	325	-777	664
Kassaflödessäkringar efter skatt	5	-81	-9	-58	-22	-71
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	11	-449	-521	-178	-398	-55
Periodens/årets totalresultat	2 180	-872	4 512	282	8 410	4 179
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 159	-873	4 703	-206	8 365	3 457
Innehav utan bestämmande inflytande	21	1	-190	487	44	722
	2 180	-872	4 512	282	8 410	4 179
Förvaltningsresultat	1 782	1 715	5 176	4 838	6 796	6 458
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-142	-126	-378	-353	-473	-447
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 640	1 589	4 798	4 486	6 324	6 011
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,36	4,03	3,84	5,33	5,13
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,01	-0,25	4,92	-0,10	7,81	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,82	-0,25	4,39	-0,10	6,52	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 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	225 927	213 442	221 261
Exploateringsfastigheter	3 547	1 824	1 955
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 570	2 130	2 585
Övriga materiella anläggningstillgångar	311	351	345
Andelar i intressebolag och joint ventures	28 410	28 084	29 281
Derivat	259	–	485
Fordringar	5 485	5 707	5 570
Likvida medel och finansiella placeringar	11 183	8 949	6 444
Summa tillgångar	277 692	260 487	267 926
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	106 201	96 322	101 735
Uppskjuten skatteskuld	17 846	16 692	17 159
Räntebärande skulder	145 206	138 102	138 851
Derivat	883	2 451	1 341
Leasingskuld	2 570	2 130	2 593
Övriga skulder	4 985	4 789	6 246
Summa eget kapital och skulder	277 692	260 487	267 926
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	13 078	13 048	13 315

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Ingående eget kapital	101 735	93 987	93 987
Periodens/årets totalresultat	4 512	282	4 179
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–30	–60	–60
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–17	–12	–12
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid nyemission i dotterföretag	–	959	959
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	–	–	33
Nyemission, efter emissionskostnader	–	1 167	2 651
Utgående eget kapital	106 201	96 322	101 735

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024 jan-dec
Driftsöverskott	2 678	2 503	7 767	7 158	9 613
Övriga intäkter/kostnader	7	3	-0	-11	-11
Förvaltnings- och administrationskostnader	-271	-237	-849	-797	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-21	-21	-28
Återläggning av avskrivningar	24	24	71	72	97
Betalt finansnetto	-954	-864	-2 996	-2 918	-4 047
Betald/erhållen skatt	-186	-52	-453	-156	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 291	1 370	3 519	3 327	4 273
Förändring rörelsefordringar	-96	550	-432	198	335
Förändring rörelseskulder	438	-530	-140	-492	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 632	1 390	2 947	3 033	4 738
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-2 838	-359	-9 032	-1 785	-7 164
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-14	-10	-37	-36	-54
Förvärv av finansiella placeringar	-2 542	-912	-2 668	-1 466	-2 422
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-539	-679	-87	-1 875	-1 740
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-655	-631	-1 693	-2 029	-2 833
Försäljning av förvaltningsfastigheter	52	28	2 489	277	294
Försäljning av exploateringsfastigheter	-	330	45	861	1 001
Försäljning av finansiella placeringar	-	485	1 450	1 174	2 337
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	20	0	396	0	25
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	6	-	1 127	1 115	1 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 510	-1 748	-8 010	-3 764	-9 435
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	1 167	2 651
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	-	-	959	959
Amortering av leasingskuld	-7	-6	-28	-25	-24
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-17	-12	-12
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-22	-	-30	-60	-60
Upptagna lån	11 612	4 539	28 696	13 661	19 416
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-2 379	-1 805	-20 167	-11 645	-17 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 204	2 727	8 454	4 044	5 650
Periodens/årets kassaflöde	4 326	2 369	3 391	3 314	953
Likvida medel vid periodens/årets början	2 409	3 368	3 381	2 402	2 402
Kursdifferens i likvida medel	-10	-10	-47	11	25
Likvida medel vid periodens/årets slut	6 724	5 727	6 724	5 727	3 381
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	6 724	5 727	6 724	5 727	3 381
Outnyttjade checkkrediter	558	410	558	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	12 383	10 701	12 383	10 701	13 872
Finansiella placeringar	4 458	3 222	4 458	3 222	3 063
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	24 124	20 060	24 124	20 060	20 726

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	778	762	2 273	2 253	3 048	3 028
Stockholm	476	487	1 470	1 464	1 953	1 947
Göteborg	640	577	1 911	1 674	2 535	2 299
Köpenhamn	305	302	912	887	1 223	1 198
Syd	286	227	872	663	1 105	895
Öst	619	549	1 809	1 626	2 379	2 197
Norr	340	324	1 021	975	1 358	1 312
Totalt	3 444	3 228	10 269	9 543	13 602	12 876
Driftsöverskott						
Helsingfors	564	561	1 585	1 574	2 101	2 090
Stockholm	373	383	1 118	1 114	1 483	1 480
Göteborg	519	460	1 494	1 299	1 973	1 778
Köpenhamn	230	231	689	668	927	906
Syd	228	173	687	500	861	674
Öst	482	432	1 392	1 238	1 812	1 659
Norr	283	263	803	765	1 064	1 026
Totalt	2 678	2 503	7 767	7 158	10 222	9 613

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 7 767 Mkr (7 158) och resultat före skatt 7 319 Mkr (736) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 2 221 Mkr (-820), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter -3 Mkr (51), övriga intäkter/kostnader -0 Mkr (-11), förvaltnings- och administrationskostnader -849 Mkr (-797), andel i resultat från intressebolag och joint ventures 1 124 Mkr (-132), finansnetto -3 187 Mkr (-3 035) samt värdeförändringar derivat 245 Mkr (-1 677).

Mkr	2025 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	55 095	53 532	55 178
Stockholm	33 129	33 029	33 902
Göteborg	43 898	40 401	43 009
Köpenhamn	25 720	24 141	25 661
Syd	17 590	13 958	14 953
Öst	28 056	25 096	26 680
Norr	19 672	18 581	18 847
Totalt exklusive projekt	223 160	208 738	218 230
Projekt för egen förvaltning	2 767	4 703	3 030
Totalt förvaltningsfastigheter	225 927	213 442	221 261
Exploateringsfastigheter	3 547	1 824	1 955
Totalt fastighetsbestånd	229 474	215 266	223 216

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med -82 Mkr i region Helsingfors, -773 Mkr i region Stockholm, 888 Mkr i region Göteborg, 59 Mkr i region Köpenhamn, 2 637 Mkr i region Syd, 1 376 Mkr i region Öst samt med 826 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -263 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 1 592 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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 168 453	1 187 527	1 171 361
Resultat efter skatt per aktie, kr	2,01	-0,25	4,92	-0,10	7,81	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,82	-0,25	4,39	-0,10	6,52	2,82
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,08	0,90	3,33	2,66	4,62	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,36	4,03	3,84	5,33	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr	1,98	1,87	5,77	5,37	7,60	7,20
Utestående antal aktier, tusental	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 190 000
Eget kapital per aktie, kr	78,25	71,05	78,25	71,05	78,25	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	93,03	85,60	93,03	85,60	93,03	88,31
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	67,34	89,22	67,34	89,22	67,34	76,80
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde helår, kr/kvm	2 177	2 222	2 177	2 222	2 177	2 236
Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 077	2 125	2 077	2 125	2 077	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96	95	96
Vakansgrad, %	5	4	5	4	5	4
Överskottsgrad, %	78	78	76	75	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 631	34 154	33 631	34 154	33 631	33 963
Antal förvaltningsfastigheter	2 017	1 928	2 017	1 928	2 017	1 962
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 636	6 112	6 636	6 112	6 636	6 425
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 640	1 589	4 798	4 486	6 324	6 011
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	6,8	3,4	7,9	1,1	10,5	3,9
Avkastning totalt kapital, %	4,6	3,6	4,8	2,5	5,8	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Soliditet, %	38,2	37,0	38,2	37,0	38,2	38,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Belåningsgrad, %	48,3	49,6	48,3	49,6	48,3	49,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	11,5	12,0	12,1	11,9	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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Nettoomsättning	131	114	418	382	562	527
Administrationskostnader	-131	-115	-418	-382	-562	-527
Rörelseresultat	0	-0	0	-0	0	-0
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	1 785	1 598	1 785	1 598
Övrigt finansnetto	591	849	2 891	153	2 653	-85
- varav valutakursdifferenser	263	189	729	-1 751	554	-1 927
Värdeförändringar derivat	448	-1 381	229	-1 633	1 888	26
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 039	-532	4 905	117	6 327	1 539
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	433	433
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	-	-	358	358
Resultat före skatt	1 039	-532	4 905	117	7 117	2 329
Inkomstskatt	-63	34	46	271	-266	-40
Periodens/årets resultat²⁾	976	-499	4 951	389	6 851	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 30 sep	2024 30 sep	2024 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	26	23	24
Finansiella anläggningstillgångar	28 631	28 806	29 063
Fordringar på koncernbolag	101 717	92 752	95 871
Derivat	153	-	376
Kortfristiga fordringar	395	365	220
Likvida medel och finansiella placeringar	8 487	4 248	4 575
Summa tillgångar	139 409	126 193	130 129
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	36 283	27 948	31 332
Räntebärande skulder	68 314	57 216	57 080
Skulder till koncernbolag	33 469	38 001	38 590
Derivat	814	2 575	1 326
Övriga skulder	530	453	1 801
Summa eget kapital och skulder	139 409	126 193	130 129

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 80 135 Mkr (104 566).

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% (27) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 29 300 aktieägare (30 700). Under perioden omsattes cirka 322 miljoner aktier (323) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 722 000 aktier per handelsdag (1 712 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 36% (37). Kursen på aktien var den 30 september 67,34 kr (89,22) och motsvarar en nedgång med 12% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

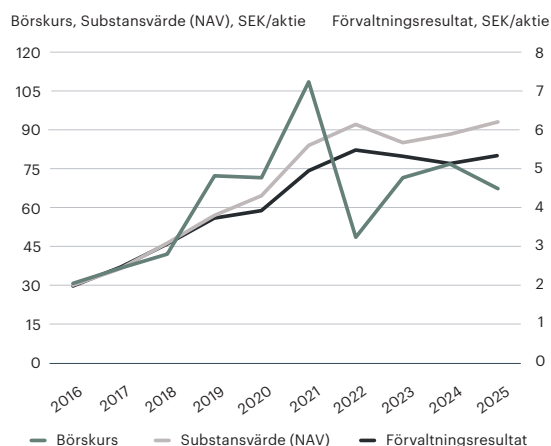
Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Totalt antal utestående aktier per den 30 september uppgick till 1 190 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Under perioden har inga aktier återköpts.

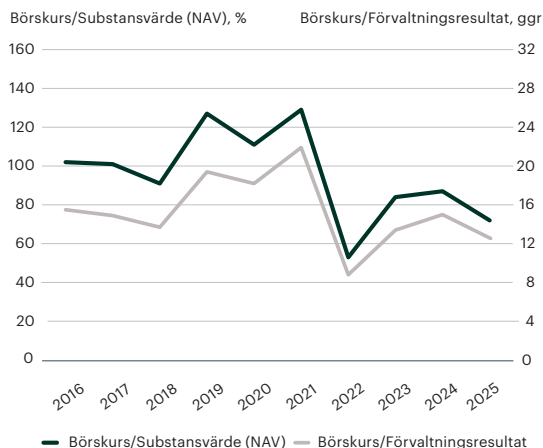
ÄGARFÖRTECKNING PER 2025-09-30

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	–	63 586 946	63 586 946	5,3	3,5
AMF Fonder & Pension	–	59 569 418	59 569 418	5,0	3,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	39 097 999	39 097 999	3,3	2,2
Handelsbanken Fonder	–	35 164 895	35 164 895	3,0	2,0
Folksam	–	19 028 740	19 028 740	1,6	1,1
SEB Investment Management	–	18 215 233	18 215 233	1,5	1,0
Cliens Kapitalförvaltning	–	16 062 596	16 062 596	1,3	0,9
Norges Bank	–	12 658 771	12 658 771	1,1	0,7
Övrigt	25 272	442 173 591	442 198 863	37,2	24,6
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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 390	-294	5 851	-117	9 272	3 304
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 168	1 188	1 171
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	2,01	-0,25	4,92	-0,10	7,81	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	2 390	-294	5 851	-117	9 272	3 304
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	91	-662	298	-1 125	1 042	-381
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 265	1 247	1 265	1 243	1 262	1 246
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	1,82¹⁾	-0,25¹⁾	4,39¹⁾	-0,10¹⁾	6,52¹⁾	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	2 390	-294	5 851	-117	9 272	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	853	74	2 159	-825	2 228	-756
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	469	-1 445	245	-1 677	1 902	-21
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	15	9	13	42	-43	-15
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	83	-323	-14	-1 520	597	-909
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	-286	351	-490	837	-983	344
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 168	1 188	1 171
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,08	0,90	3,33	2,66	4,62	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 640	1 589	4 798	4 486	6 324	6 011
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 168	1 188	1 171
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,38	1,36	4,03	3,84	5,33	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 357	2 186	6 861	6 271	9 026	8 436
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 168	1 188	1 171
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,98	1,87	5,77	5,37	7,60	7,20
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	93 123	83 274	93 123	83 274	93 123	88 420
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 172	1 190	1 190
A/B Eget kapital per aktie, kr	78,25	71,05	78,25	71,05	78,25	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	93 123	83 274	93 123	83 274	93 123	88 420
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 846	16 692	17 846	16 692	17 846	17 159
C Räntederivat, Mkr	-259	361	-259	361	-259	-485
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 172	1 190	1 190
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	93,03	85,60	93,03	85,60	93,03	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 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 190 000 000	1 172 000 000	1 190 000 000	1 168 452 555	1 187 527 473	1 171 360 656
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 264 659 366	1 246 659 366	1 264 659 366	1 243 111 921	1 262 186 839	1 246 020 022
Utestående antal aktier	1 190 000 000	1 172 000 000	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	1 246 659 366	1 264 659 366	1 246 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 443	13 578	14 443	13 578	14 443	14 370
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 636	6 112	6 636	6 112	6 636	6 425
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 177	2 222	2 177	2 222	2 177	2 236
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 780	12 986	13 780	12 986	13 780	13 785
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 636	6 112	6 636	6 112	6 636	6 425
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 077	2 125	2 077	2 125	2 077	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 780	12 986	13 780	12 986	13 780	13 785
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 443	13 578	14 443	13 578	14 443	14 370
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	96%	95%	96%	95%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 678	2 503	7 767	7 158	10 222	9 613
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 444	3 228	10 269	9 543	13 602	12 876
A/B Överskottsgrad, %	78%	78%	76%	75%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	223 160	208 738	223 160	208 738	223 160	218 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 636	6 112	6 636	6 112	6 636	6 425
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	33 631	34 154	33 631	34 154	33 631	33 963

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 390	-294	5 851	-117	9 272	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	842	76	2 221	-820	2 281	-760
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-9	6	-3	51	67	122
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	469	-1 445	245	-1 677	1 902	-21
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	83	-323	-14	-1 520	597	-909
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	11	10	-1	37	-61	-23
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	-283	349	-505	825	-1 011	318
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 300	1 052	3 906	3 061	5 375	4 530
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	5 202	4 210	5 209	4 082	5 375	4 530
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	1 372	-1 696	2 450	-4 003	4 908	-1 545
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	-283	349	-505	825	-1 011	318
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	6 291	2 863	7 154	903	9 272	3 304
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	93 123	83 274	93 123	83 274	93 123	88 420
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	90 964	84 148	88 420	82 313	83 274	82 313
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	92 044	83 711	90 772	82 794	88 199	85 367
K/N Avkastning eget kapital, %	6,8%	3,4%	7,9%	1,1%	10,5%	3,9%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 083	-36	7 319	736	11 269	4 686
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 104	-1 078	-3 187	-3 035	-4 230	-4 079
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	842	76	2 221	-820	2 281	-760
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-9	6	-3	51	67	122
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	469	-1 445	245	-1 677	1 902	-21
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	83	-323	-14	-1 520	597	-909
A-B-C-D-E+F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 803	2 728	8 056	7 737	10 652	10 333
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	11 214	10 911	10 742	10 317	10 652	10 333
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	1 384	-1 686	2 449	-3 966	4 847	-1 568
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	12 597	9 225	13 191	6 350	15 499	8 765
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	277 692	260 487	277 692	260 487	277 692	267 926
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	266 333	258 763	267 926	253 748	260 487	253 748
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	272 012	259 625	272 809	257 118	269 089	260 837
I/L Avkastning totalt kapital, %	4,6%	3,6%	4,8%	2,5%	5,8%	3,4%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 782	1 327	4 856	3 182	7 018	5 344
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 104	-1 078	-3 187	-3 035	-4 230	-4 079
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-23	-24	-69	-76	-96	-103
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-28	-25	-128	-117	-80	-69
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	0	-388	-320	-1 656	222	-1 114
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2025 jul-sep	2024 jul-sep	2025 jan-sep	2024 jan-sep	2024/2025 okt-sep	2024 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	106 201	96 322	106 201	96 322	106 201	101 735
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	277 692	260 487	277 692	260 487	277 692	267 926
A/B Soliditet, %	38,2%	37,0%	38,2%	37,0%	38,2%	38,0%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	145 206	138 102	145 206	138 102	145 206	138 851
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	106 201	96 322	106 201	96 322	106 201	101 735
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	145 206	138 102	145 206	138 102	145 206	138 851
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	11 183	8 949	11 183	8 949	11 183	6 444
A-B Nettoskuld, Mkr	134 024	129 153	134 024	129 153	134 024	132 408
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 782	1 715	5 176	4 838	6 796	6 458
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-9	6	-3	51	67	122
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 104	-1 078	-3 187	-3 035	-4 230	-4 079
A+B-C EBITDA, Mkr	2 877	2 799	8 360	7 925	11 094	10 659
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 535	11 176	11 147	10 549	11 094	10 659
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	134 024	129 153	134 024	129 153	134 024	132 408
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	277 692	260 487	277 692	260 487	277 692	267 926
A/B Belåningsgrad, %	48,3%	49,6%	48,3%	49,6%	48,3%	49,4%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	133 161	129 059	133 216	127 977	131 588	129 605
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 535	11 176	11 147	10 549	11 094	10 659
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,5	11,5	12,0	12,1	11,9	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 tomträttsavgäld och värdeförändringar på finansiella placeringar samt värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag, i förhållande till finansnettot exklusive tomträttsavgäld 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.

KALENDARUM

Bokslutskommuniké 2025	6 februari 2026
Årsstämma	8 maj 2026
Delårsrapport jan-mar 2026	8 maj 2026
Delårsrapport jan-jun 2026	14 juli 2026
Delårsrapport jan-sep 2026	23 oktober 2026
Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027

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 Mikonkatu 8A · 00100 Helsinki · Tel: +358-408 33 68 98
NORR Forskarvägen 27 · 804 23 Gävle · Tel: 026-54 55 80

Sandbäcksgatan 5 · 653 40 Karlstad · Tel: 054-14 81 80
Affärsgratan 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

Copyrights för sida 14.

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.