

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-JUNI 2025



UPPSALA
FJÄRDINGEN 23:1
KOMMERSIELLT

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 juni 2025 ett värde om 226,1 Mdkr (215,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 394 Mkr (3 123). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 158 Mkr (2 897), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 2,65 kr (2,48).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,19 kr per aktie (85,44).
- Hyresintäkterna uppgick till 6 825 Mkr (6 314).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 461 Mkr (177) motsvarande 2,91 kr per aktie (0,15).



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.

APRIL–JUNI 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 3 408 Mkr (3 186), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –50 Mkr (7).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 593 Mkr (2 381), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –38 Mkr (5).
- Överskottsgraden uppgick till 76% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 1 614 Mkr (1 495), vilket motsvarar en ökning per aktie med 6% till 1,36 kr (1,28).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 357 Mkr (–247). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –855 Mkr (48).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 863 Mkr (890).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 770 Mkr (772) vilket motsvarar 0,65 kr per aktie (0,66).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 91,19 kr per aktie (85,44).

JANUARI–JUNI 2025

- Hyresintäkterna uppgick till 6 825 Mkr (6 314), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –100 Mkr (14).
- Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 95% (96).
- Driftsöverskottet uppgick till 5 089 Mkr (4 655), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –75 Mkr (10).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (74).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare ökade till 3 158 Mkr (2 897), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 2,65 kr (2,48).
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 306 Mkr (–899). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –223 Mkr (–232).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 644 Mkr (382).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 461 Mkr (177) vilket motsvarar 2,91 kr per aktie (0,15).
- Under perioden har 34 förvaltningsfastigheter samt exploateringsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 6 386 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-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	6 825	6 314	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609	6 714
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	3 158	2 897	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023	3 304
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 379	–897	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577	8 007
Värdeförändringar derivat, Mkr	–223	–232	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180	–34
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	3 461	177	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958	9 308
Förvaltningsfastigheter, Mkr	222 610	212 941	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392	116 542
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 446	2 530	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344	1 598
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 166 659	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	2,91	0,15	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30	8,62
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,65	2,48	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	76,44	71,80	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38	37,17
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,19	85,44	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95	46,27
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	70,26	72,62	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20	42,00

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Förvaltningsresultat och aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie ökade under andra kvartalet med 6% jämfört med förra året, från 1,28 kr till 1,36 kr, och för första halvåret med 7% från 2,48 kr till 2,65 kr. Substansvärdet per aktie ökade 7%, och i aktuell intjäningsförmåga syns en ökning av förvaltningsresultat per aktie från förra året om 10%.



"DENNA SOMMAR ÄR DET 20 ÅR SOM BALDER FUNNITS I SIN NUVARANDE FORM OCH VILKEN RESA VI HAR VARIT MED OM SEDAN DESS. FRÅN NÅGRA FÅ FASTIGHETER PÅ ETT FÅTAL ORTER I SVERIGE TILL ÖVER 1 900 FASTIGHETER I SAMMANLAGT SEX LÄNDER."

Utdelning av Balders aktier i Norion Bank

Sedan vi kommunicerade att styrelsen fattat ett inriktningsbeslut om att föreslå en utdelning av innehavet i Norion Bank till Balders aktieägare har jag flertalet gånger fått frågan om när och hur detta ska ske. Att renodla vår verksamhet på detta sätt är något som Balders styrelse har diskuterat under en tid, och i det inriktningsbeslut som fattades kommenterades att 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. Inget formellt beslut har fattats av styrelsen men jag har goda förhoppningar om att det ska kunna ske under första halvåret 2026, närmare besked lämnas baserat på marknadsförutsättningar enligt tidigare kommunicerad plan.

Transaktioner och investeringar

Investeringarna i våra projekt och befintlig portfölj minskade planenligt jämfört med föregående år. Vi fortsätter dock med att utveckla vår byggrättsportfölj och över tid kommer den generera goda resultat för våra aktieägare. Transaktionsmarknaden känns successivt bättre och här har vi ökat aktiviteten jämfört med föregående år.

Finansiering

Förutsättningarna för finansiering i både bank och kapitalmarknad har varit fortsatt bra även under andra kvartalet och Balder har fortsatt mycket god tillgång till likviditet. Vi har en väldiversifierad och trygg finansieringsportfölj med en belåningsgrad på 49,7% och en kapital- och räntebindningstid om 4,8 respektive 2,9 år. Nettoskuld/EBITDA för rullande 12 månader har minskat till 11,9 gånger jämfört med 13,5 gånger när målet om 11,0 gånger infördes.

Balder 20 år

Denna sommar är det 20 år som Balder funnits i sin nuvarande form och vilken resa vi har varit med om sedan dess. Från några få fastigheter på ett fåtal orter i Sverige till över 1 900 fastigheter i sammanlagt sex länder. Tittar vi på substansvärdet respektive aktiekursutveckling har det per den 30 juni respektive år sett ut enligt tabellen nedan.

År	Substansvärde	Aktiekurs
2005	1,10	1,18 ¹⁾
2006	1,85	2,22
2007	2,74	2,92
2008	3,91	1,86
2009	3,73	1,50
2010	4,43	2,75
2011	6,01	5,28
2012	7,48	5,22
2013	9,07	8,08
2014	11,80	15,08
2015	17,69	21,32
2016	28,23	35,48
2017	35,93	34,00
2018	41,09	38,97
2019	49,55	51,83
2020	59,16	59,18
2021	69,69	89,50
2022	91,97	49,01
2023	91,12	39,36
2024	85,44	72,62
2025	91,19	70,26

Genomsnittlig ökning per år	25%	23%
------------------------------------	------------	------------

1) Avser teckningskurs.

Den fina utveckling som gjorts hade inte varit möjlig utan alla medarbetare, samarbetspartners, kunder, leverantörer och finansörer. Det blir spännande att se vad de kommande 20 åren kommer att medföra och jag ser fram emot att arbeta för att skapa bästa möjliga avkastning för våra aktieägare.

Tack alla som på ett eller annat sätt bidrar till vår verksamhet, och sist men inte minst – gör er en fin sommar!

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 jun	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
Hyresintäkter	13 700	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100	12 000	11 650	11 600
Fastighetskostnader	-3 300	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950	-2 925	-2 800	-2 735
Driftöverskott	10 400	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150	9 075	8 850	8 865
Överskottsgrad, %	76%	76%	75%	75%	75%	76%	75%	76%	76%	76%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 050	-1 035
Förvaltningsresultat från intressebolag	1 900	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950	1 850	1 850	1 850
Rörelseresultat	11 200	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000	9 825	9 650	9 680
Finansnetto, inkl tomrättsavgäld	-4 100	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900	-3 600	-3 300	-2 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-500	-500	-450	-450	-400	-400	-400	-410	-410	-560
Förvaltningsresultat¹⁾	6 600	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700	5 815	5 940	6 220
Skatt ²⁾	-1 300	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190	-1 200	-1 230	-1 305
Resultat efter skatt	5 300	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510	4 615	4 710	4 915
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,55	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94	5,04	5,15	5,39

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

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

EUR: 11,15

DKK: 1,49

NOK: 0,94

GBP: 13,03

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 394 Mkr (3 123), varav effekt av förändrade valutakurser uppgick till –37 Mkr (3). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 158 Mkr (2 897), vilket motsvarar en ökning per aktie med 7% till 2,65 kr (2,48). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 973 Mkr (1 000).

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 644 Mkr (382). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 3 461 Mkr (177), motsvarande 2,91 kr per aktie (0,15). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 306 Mkr (–899), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 73 Mkr (2), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 6 Mkr (45), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med –223 Mkr (–232) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 309 Mkr (–356) samt resultat från andelar i intressebolag om 653 Mkr (–268).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 8% till 6 825 Mkr (6 314), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –100 Mkr (14). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljens hyresvärde per den 30 juni uppgick till 14 371 Mkr (13 402). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 190 kr per kvm (2 205) 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 juni uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 671 Mkr (602).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till –1 736 Mkr (–1 659) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 24 Mkr (–5).

Driftsöverskottet har ökat med 9% till 5 089 Mkr (4 655), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (74).

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 –578 Mkr (–561), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 10 Mkr (–1).



GÖTEBORG
INOM VALLGRAVEN 14:1
KOMMERSIELLT
4900 KVM

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 653 Mkr (–268) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 973 Mkr (1 000).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –96 Mkr (–1 197). Periodens skatt uppgick till –224 Mkr (–71).

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

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –2 082 Mkr (–1 958), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 28 Mkr (–5).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –223 Mkr (–232) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 309 Mkr (–356). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 juni 3,0% (3,0).

Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24 029 Mkr (18 921).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 12,1 ggr (12,5).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 306 Mkr (–899). Realiserade värdeförändringar uppgick till 73 Mkr (2). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni 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 –14 Mkr (–14) vilka kostnadsförs löpande under perioden.

Periodens försäljningsresultat uppgick till 6 Mkr (45) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –592 Mkr (–390), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (–1). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –209 Mkr (–152). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –180 Mkr (–123).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –383 Mkr (–237).

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 17 482 Mkr (16 566).

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 2 228 Mkr (1 957). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –1 500 Mkr (–2 016). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto –750 Mkr (1 317).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –935 Mkr (945). Kursdifferens i likvida medel uppgick till –37 Mkr (21).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 19 266 Mkr (11 442) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 4 763 Mkr (7 479). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 24 029 Mkr (18 921).

Andra kvartalet 2025

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2025 uppgick till 1 733 Mkr (1 610). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2025 ökade med 8% och uppgick till 1 614 Mkr (1 495) vilket motsvarar 1,36 kr per aktie (1,28). I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 481 Mkr (508). Hyresintäkterna uppgick till 3 408 Mkr (3 186) och fastighetskostnaderna till –815 Mkr (–805), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 9% till 2 593 Mkr (2 381), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftsöverskottet med –38 Mkr (5). Överskottsgraden uppgick till 76% (75).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 863 Mkr (890). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 770 Mkr (772) motsvarande 0,65 kr per aktie (0,66). Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 357 Mkr (–247), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 68 Mkr (–1), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 1 Mkr (55), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med –855 Mkr (48) samt resultat från andelar i intressebolag om 310 Mkr (121). Koncernens totala skatt uppgick till –271 Mkr (–188). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –56 Mkr (–116).

Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –215 Mkr (–72). 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 juni uppgick till 1 103 personer (1 105), varav 438 kvinnor (454). Därutöver var 43 personer (33) anställda som sommarjobbare. 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 286 Mkr (268).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 975 Mkr (888). Övrigt finansnetto uppgick till 2 301 Mkr (–697) varav valutakursdifferenser uppgick till 467 Mkr (–1 940), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –219 Mkr (–252).

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 juni 1 986 förvaltningsfastigheter (1 921) med en uthyrningsbar yta om 6 555 tkvm (6 072) till ett värde om 222 610 Mkr (212 941). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 14 355 Mkr (13 388).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 446 Mkr (2 530). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 226 057 Mkr (215 472).

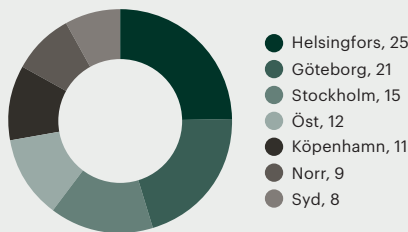
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2025-06-30¹⁾

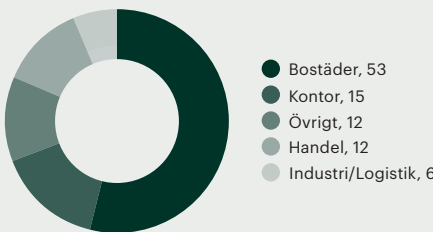
	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	779	1 350 441	3 689	2 731	3 512	95	53 834	24
Stockholm	103	864 343	2 079	2 405	1 943	93	33 118	15
Göteborg	218	1 309 992	2 652	2 024	2 524	95	43 700	19
Köpenhamn	29	409 308	1 228	3 000	1 224	100	25 004	11
Syd	113	646 172	1 227	1 898	1 153	94	17 483	8
Öst	480	1 030 141	2 056	1 995	1 970	96	27 019	12
Norr	264	944 690	1 426	1 509	1 358	95	19 436	9
Totalt exklusive projekt	1 986	6 555 087	14 355	2 190	13 684	95	219 593	97
Projekt för egen förvaltning			16		16		3 017	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 986	6 555 087	14 371	2 190	13 700	95	222 610	98
Exploateringsfastigheter							3 446	2
Totalt fastighetsbestånd	1 986	6 555 087	14 371	2 190	13 700	95	226 057	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 410	3 099 076	7 316	2 361	7 014	96	115 621	51
Kontor	114	713 494	2 099	2 941	1 895	90	34 551	15
Handel	184	1 291 006	2 225	1 723	2 154	97	28 048	12
Industri/Logistik	184	788 988	1 106	1 401	1 045	95	13 837	6
Övrigt	94	662 523	1 611	2 432	1 576	98	27 536	12
Totalt exklusive projekt	1 986	6 555 087	14 355	2 190	13 684	95	219 593	97
Projekt för egen förvaltning			16		16		3 017	1
Totalt förvaltningsfastigheter	1 986	6 555 087	14 371	2 190	13 700	95	222 610	98
Exploateringsfastigheter							3 446	2
Totalt fastighetsbestånd	1 986	6 555 087	14 371	2 190	13 700	95	226 057	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 juni 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 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 30 juni till 222 610 Mkr (212 941). Den orealiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 306 Mkr (-899).

Periodens värdeförändring är i huvudsak hänförlig till förbättrat driftsöverskott.

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 7 275 Mkr (2 572) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 6 386 Mkr (1 427) avser förvärv och 889 Mkr (1 145) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 2 437 Mkr (249). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till 73 Mkr (2).

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	889		1 145	
Förvärv	6 386	34	1 427	10
Avyttringar	-2 364	-9	-246	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserade	1 306		-899	
Valutaförändring	-3 500		2 515	
Omklassificering	-1 367	-1	-	10
Förvaltningsfastigheter 30 juni	222 610	1 986	212 941	1 921
Exploateringsfastigheter 1 januari	1 955		2 750	
Upparbetade projektkostnader	149		253	
Försäljning	-25		-472	
Omklassificering	1 367		-	
Exploateringsfastigheter 30 juni	3 446		2 530	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	226 057		215 472	

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 6,6 år (6,7). Balders tio största kontrakt svarar för 4,2% (3,8) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 14,4 år (13,1). 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).

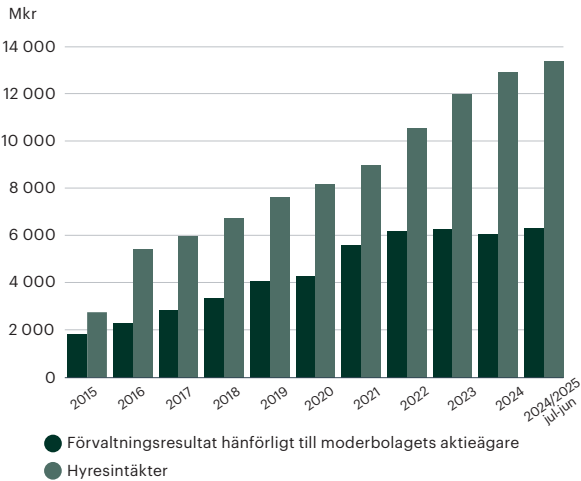
1) Värden inom parentes avser 2023 års mätning.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2025-06-30

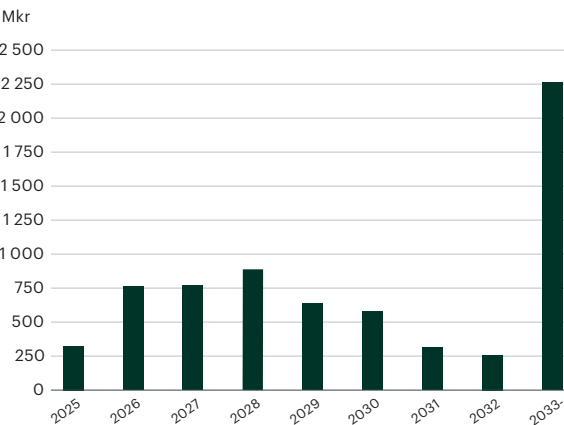
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2025	1 204	24	315	2
2026	1 291	26	757	6
2027	843	17	765	6
2028	693	14	881	6
2029–	1 011	20	4 015	29
Summa kommersiellt	5 042	100	6 733	49
Bostad ¹⁾	49 651		6 808	50
P-plats ¹⁾	11 116		60	0
Garageplats ¹⁾	6 663		99	1
Summa	72 472		13 700	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 andra kvartalet utökades befintliga SEK-obligationer med förfall 2029 samt 2030 med 1,3 Mdkr. Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24,0 Mdkr (18,9).

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 juni till 2,9 år och kreditbindningen till 4,8 år. Per den 30 juni var cirka 80% 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.

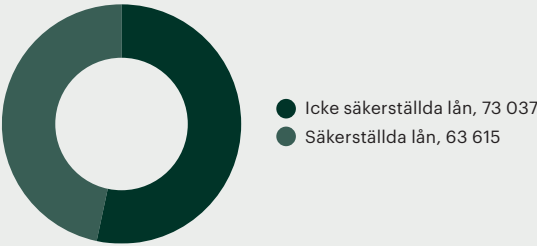
FINANSIELLA NYCKELTAL	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	136 652	136 035	138 851
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	24 029	18 921	20 726
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,8	5,3	5,0
Genomsnittlig räntebindning, år	2,9	3,2	3,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,1	12,5	12,2
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,7	49,8	49,4
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,7	2,8	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,9	23,6	23,6
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Negative outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	39,1
Belåningsgrad, %	högst	50,0	49,7
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 2025-06-30

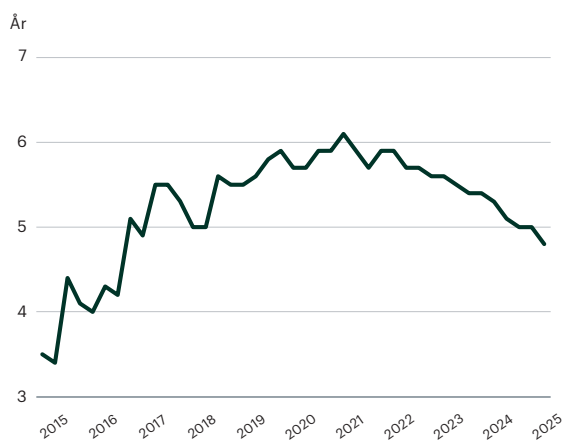
År	Mkr	Andel, %
2025	6 387	5
2026	17 379	13
2027	27 447	20
2028	21 655	16
2029	11 876	9
2030	12 513	9
2031	6 118	4
2032	5 746	4
2033	1 273	1
2034	381	0
2035-	25 877	19
Summa	136 652	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2025-06-30

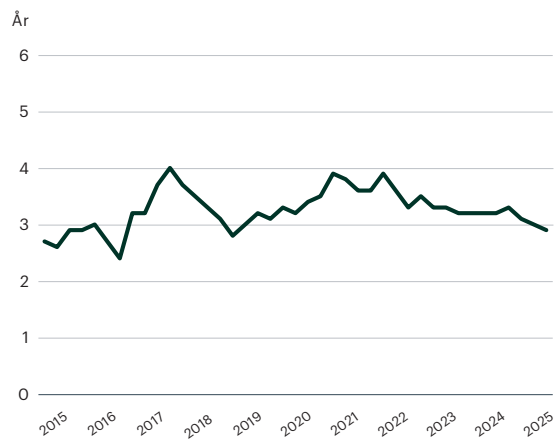
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2025	35 576	3,7 ¹⁾	26
2026	10 091	2,6	7
2027	16 038	2,0	12
2028	19 065	3,2	14
2029	15 375	1,8	11
2030	12 734	2,2	9
2031	7 170	2,2	5
2032	8 378	3,5	6
2033	–	–	–
2034	1 219	2,8	1
2035-	11 006	2,9	8
Summa	136 652	3,0	100

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

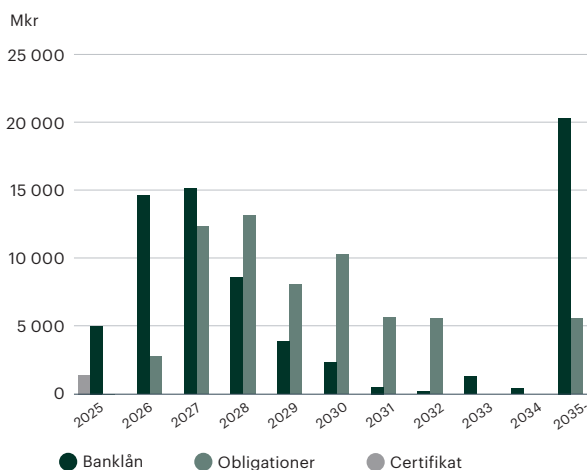
GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



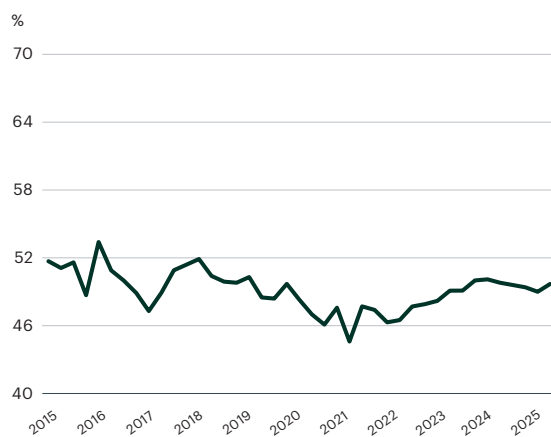
GENOMSnittlig RÄNTEBINDNING



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 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
   	 	 



HØJE TAASTRUP, DANMARK
AGERHUSENE
176 HYRESRÅTTER

NYTT RAMVERK FÖR GRÖN OCH SOCIAL FINANSIERING

Balder har lanserat ett nytt och utökat ramverk vilket syftar till att finansiera projekt som bidrar till minskad miljöpåverkan och främjar en positiv samhällsutveckling.

Ramverket ersätter tidigare gröna ramverk och bygger på miljöcertifierade byggnader, ambitiösa mål för energiförbrukning och ekonomiskt överkomliga hyresbostäder.

– Det känns väldigt positivt och som en naturlig utveckling att Balders sociala engagemang också tar plats i vår finansieringsstrategi. Målsättningen är att fler byggnader ska energieffektiviseras och miljöcertifieras, i linje med ramverkets kriterier. Det gynnar såväl miljön som hyresgäster och vårt bolag, säger hållbarhetschef Klara Appelqvist och fortsätter:

– Balders gröna och sociala ramverk knyter samman bolagets hållbarhetsarbete och finansiering, vilket vi tror ska uppskattas av marknaden. Än så länge är vi ett av få nordiska emittenter i vår sektor med ett grönt och socialt ramverk för finansiering.

Balders första gröna ramverk lanserades 2019 och uppdaterades 2023. Inför 2025 har ramverket utvecklats ytterligare genom att omfatta byggnader som är EU-taxonominjerade eller miljöcertifierade, i linje med ICMA's Green Bond Principles 2021. Ramverket har också utvecklats för att möjliggöra emissioner av sociala obligationer i enlighet med ICMA's Social Bond Principles 2023, med fokus på hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden.

Ramverket har granskats av ISS Corporate Solutions som utfärdat en second opinion med betyget "positive". Det är bästa möjliga utfall och innebär att Balder bedöms bidra positivt till FN:s globala hållbarhetsmål och Agenda 2030.

Balder kommer årligen publicera en Green and Social Financing Impact Report med en redovisning över hur medlen har använts.

Mer information finns på Balders 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 förenklingskäl endast ”intressebolag”.

Balder har under perioden investerat 372 Mkr (1 243) 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) 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 2025-06-30⁴⁾

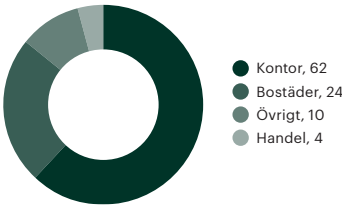
	Antal förvaltnings- fastigheter ⁵⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	125	171 585	423	2 465	392	93	7 803	18
Göteborg	88	223 382	349	1 562	335	96	4 988	11
Syd	29	68 784	127	1 845	125	98	2 028	5
Öst	59	110 161	148	1 345	142	96	2 168	5
Norr	28	91 379	196	2 149	184	94	3 431	8
Oslo	69	423 700	1 151	2 717	1 093	95	21 101	47
Totalt exklusive projekt	398	1 088 991	2 395	2 199	2 271	95	41 519	93
Projekt för egen förvaltning							3 002	7
Totalt fastighetsbestånd	398	1 088 991	2 395	2 199	2 271	95	44 521	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	113	236 265	509	2 154	491	97	9 798	22
Kontor	120	558 210	1 438	2 577	1 350	94	25 613	58
Handel	38	84 644	140	1 658	134	96	1 775	4
Övrigt	127	209 872	307	1 463	296	96	4 334	10
Totalt exklusive projekt	398	1 088 991	2 395	2 199	2 271	95	41 519	93
Projekt för egen förvaltning							3 002	7
Totalt fastighetsbestånd	398	1 088 991	2 395	2 199	2 271	95	44 521	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 30 juni 2025 uppgick till 4 597 Mkr.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 juni 2025 uppgick till 8 956 Mkr.
3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 juni 2025 uppgick till 850 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.

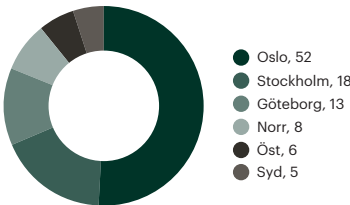
BALDER ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	44 521	48 334	45 404
Övriga tillgångar	1 690	2 244	3 575
Likvida medel	924	463	571
Summa tillgångar	47 136	51 040	49 550
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	19 637	21 581	21 001
Uppskjuten skatteskuld	3 431	3 689	3 492
Räntebärande skulder	22 971	24 481	23 530
Övriga skulder	1 098	1 290	1 527
Summa eget kapital och skulder	47 136	51 040	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 52 Mkr (57) 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.

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

Undertecknande och intygande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Göteborg den 15 juli 2025

Sten Dunér
Styrelseordförande

Carina Edblad
Styrelseledamot

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Erik Selin
Styrelseledamot och VD

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter	3 408	3 186	6 825	6 314	13 386	12 876
Fastighetskostnader	-815	-805	-1 736	-1 659	-3 340	-3 263
Driftsöverskott	2 593	2 381	5 089	4 655	10 047	9 613
Förvaltnings- och administrationskostnader	-294	-278	-578	-561	-1 097	-1 080
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	310	121	653	-268	1 821	901
– varav förvaltningsresultat	481	508	973	1 000	1 987	2 015
– varav värdeförändringar	-75	-327	-96	-1 197	191	-909
– varav skatt	-96	-60	-224	-71	-357	-204
Övriga intäkter/kostnader	3	-7	-7	-14	-4	-11
Finansnetto	-1 050	-994	-2 082	-1 958	-4 204	-4 079
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-23	-22	-46	-52	-97	-103
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 562	1 223	3 074	1 855	6 563	5 344
– varav Förvaltningsresultat	1 733	1 610	3 394	3 123	6 729	6 458
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	68	-1	73	2	67	-4
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	357	-247	1 306	-899	1 449	-756
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	17	531	45	531	515	1 001
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-16	-476	-39	-486	-432	-879
Värdeförändringar derivat	-855	48	-223	-232	-12	-21
Värdeförändringar totalt	-429	-145	1 162	-1 084	1 587	-659
Resultat före skatt	1 133	1 078	4 236	772	8 150	4 686
Inkomstskatt	-271	-188	-592	-390	-1 248	-1 045
Periodens/årets resultat	863	890	3 644	382	6 902	3 640
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	770	772	3 461	177	6 588	3 304
Innehav utan bestämmande inflytande	93	118	183	205	314	336
	863	890	3 644	382	6 902	3 640
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	698	-283	-766	478	-580	664
Kassaflödessäkringar efter skatt	-21	9	-14	23	-108	-71
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	-126	139	-532	271	-857	-55
Periodens/årets totalresultat	1 414	756	2 333	1 154	5 357	4 179
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	985	821	2 544	667	5 333	3 457
Innehav utan bestämmande inflytande	428	-65	-211	486	24	722
	1 414	756	2 333	1 154	5 357	4 179
Förvaltningsresultat	1 733	1 610	3 394	3 123	6 729	6 458
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-120	-116	-236	-226	-457	-447
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 614	1 495	3 158	2 897	6 272	6 011
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,28	2,65	2,48	5,30	5,13
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,65	0,66	2,91	0,15	5,57	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,65	0,40	2,57	0,15	5,01	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 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	222 610	212 941	221 261
Exploateringsfastigheter	3 446	2 530	1 955
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 551	2 106	2 585
Övriga materiella anläggningstillgångar	321	365	345
Andelar i intressebolag och joint ventures	27 648	28 443	29 281
Derivat	236	575	485
Fordringar	5 167	4 732	5 570
Likvida medel och finansiella placeringar	4 353	7 069	6 444
Summa tillgångar	266 333	258 763	267 926
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	104 043	97 194	101 735
Uppskjuten skatteskuld	17 482	16 566	17 159
Räntebärande skulder	136 652	136 035	138 851
Derivat	1 035	1 571	1 341
Leasingskuld	2 552	2 105	2 593
Övriga skulder	4 569	5 292	6 246
Summa eget kapital och skulder	266 333	258 763	267 926
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	13 079	13 047	13 315

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Ingående eget kapital	101 735	93 987	93 987
Periodens/årets totalresultat	2 333	1 154	4 179
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-8	-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	104 043	97 194	101 735

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024 jan-dec
Driftsöverskott	2 593	2 381	5 089	4 655	9 613
Övriga intäkter/kostnader	3	-7	-7	-14	-11
Förvaltnings- och administrationskostnader	-294	-278	-578	-561	-1 080
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-14	-14	-28
Återläggning av avskrivningar	23	24	47	49	97
Betalt finansnetto	-1 138	-1 100	-2 042	-2 054	-4 047
Betald/erhållen skatt	-66	-114	-267	-104	-272
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 114	900	2 228	1 957	4 273
Förändring rörelsefordringar	237	26	-336	-353	335
Förändring rörelseskulder	-386	121	-577	38	131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	965	1 047	1 315	1 643	4 738
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 203	-89	-6 195	-1 427	-7 164
Förvärv/avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-13	-7	-23	-26	-54
Förvärv av finansiella placeringar	-42	-153	-126	-553	-2 422
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-292	159	452	-1 195	-1 740
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-576	-592	-1 038	-1 398	-2 833
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1 311	8	2 437	249	294
Försäljning av exploateringsfastigheter	17	531	45	531	1 001
Försäljning av finansiella placeringar	-	400	1 450	689	2 337
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	-3	-	377	-	25
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	15	615	1 121	1 115	1 121
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-787	872	-1 500	-2 016	-9 435
Nyemission, efter emissionskostnader	-	-	-	1 167	2 651
Nyemission i dotterföretag, innehav utan bestämmande inflytandes del i nyemissionen	-	-	-	959	959
Amortering av leasingskuld	-14	-14	-20	-19	-24
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-1	-12	-17	-12	-12
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-	-8	-60	-60
Upptagna lån	5 863	1 769	17 084	9 122	19 416
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-8 293	-5 080	-17 789	-9 840	-17 279
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 445	-3 337	-750	1 317	5 650
Periodens/årets kassaflöde	-2 267	-1 419	-935	945	953
Likvida medel vid periodens/årets början	4 657	4 795	3 381	2 402	2 402
Kursdifferens i likvida medel	18	-8	-37	21	25
Likvida medel vid periodens/årets slut	2 409	3 368	2 409	3 368	3 381
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	2 409	3 368	2 409	3 368	3 381
Outnyttjade checkkrediter	410	410	410	410	410
Outnyttjade kreditfaciliteter	19 266	11 442	19 266	11 442	13 872
Finansiella placeringar	1 944	3 702	1 944	3 702	3 063
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	24 029	18 921	24 029	18 921	20 726

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	740	763	1 495	1 491	3 032	3 028
Stockholm	500	494	994	977	1 964	1 947
Göteborg	636	551	1 271	1 098	2 472	2 299
Köpenhamn	300	292	607	586	1 220	1 198
Syd	298	214	587	436	1 046	895
Öst	593	543	1 190	1 077	2 310	2 197
Norr	343	330	681	650	1 343	1 312
Totalt	3 408	3 186	6 825	6 314	13 386	12 876
Driftsöverskott						
Helsingfors	521	545	1 020	1 013	2 097	2 090
Stockholm	384	360	745	731	1 494	1 480
Göteborg	495	413	976	839	1 915	1 778
Köpenhamn	225	225	459	437	928	906
Syd	237	160	459	327	807	674
Öst	462	416	910	806	1 763	1 659
Norr	270	262	520	502	1 044	1 026
Totalt	2 593	2 381	5 089	4 655	10 047	9 613

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 5 089 Mkr (4 655) och resultat före skatt 4 236 Mkr (772) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 1 379 Mkr (-897), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 6 Mkr (45), övriga intäkter/kostnader -7 Mkr (-14), förvaltnings- och administrationskostnader -578 Mkr (-561), andel i resultat från intressebolag och joint ventures 653 Mkr (-268), finansnetto -2 082 Mkr (-1 958) samt värdeförändringar derivat -223 Mkr (-232).

Mkr	2025 30 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	53 834	53 765	55 178
Stockholm	33 118	33 111	33 902
Göteborg	43 700	39 702	43 009
Köpenhamn	25 004	24 263	25 661
Syd	17 483	13 552	14 953
Öst	27 019	24 916	26 680
Norr	19 436	18 905	18 847
Totalt exklusive projekt	219 593	208 215	218 230
Projekt för egen förvaltning	3 017	4 726	3 030
Totalt förvaltningsfastigheter	222 610	212 941	221 261
Exploateringsfastigheter	3 446	2 530	1 955
Totalt fastighetsbestånd	226 057	215 472	223 216

Fastigheternas redovisade värde har under året förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med -1 344 Mkr i region Helsingfors, -784 Mkr i region Stockholm, 691 Mkr i region Göteborg, -657 Mkr i region Köpenhamn, 2 529 Mkr i region Syd, 339 Mkr i region Öst samt med 589 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har minskat med -13 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 1 491 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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 190 000	1 172 000	1 190 000	1 166 659	1 182 978	1 171 361
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,65	0,66	2,91	0,15	5,57	2,82
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,65	0,40	2,57	0,15	5,01	2,82
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,03	1,04	2,25	1,76	4,44	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,28	2,65	2,48	5,30	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr	1,94	1,77	3,78	3,50	7,49	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	76,44	71,80	76,44	71,80	76,44	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	91,19	85,44	91,19	85,44	91,19	88,31
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	70,26	72,62	70,26	72,62	70,26	76,80
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hyresvärde helår, kr/kvm	2 190	2 205	2 190	2 205	2 190	2 236
Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 088	2 106	2 088	2 106	2 088	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	96	95	96
Vakansgrad, %	5	4	5	4	5	4
Överskottsgrad, %	76	75	75	74	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 500	34 288	33 500	34 288	33 500	33 963
Antal förvaltningsfastigheter	1 986	1 921	1 986	1 921	1 986	1 962
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 555	6 072	6 555	6 072	6 555	6 425
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 614	1 495	3 158	2 897	6 272	6 011
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	4,7	5,1	6,8	2,6	7,5	3,9
Avkastning totalt kapital, %	3,9	3,7	4,3	3,0	4,7	3,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7
Soliditet, %	39,1	37,6	39,1	37,6	39,1	38,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4
Belåningsgrad, %	49,7	49,8	49,7	49,8	49,7	49,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,8	12,4	12,1	12,5	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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Nettoomsättning	146	132	286	268	545	527
Administrationskostnader	-146	-131	-286	-267	-546	-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	1 785	1 598
Övrigt finansnetto	-436	432	2 301	-697	2 912	-85
– varav valutakursdifferenser	-831	-210	467	-1 940	480	-1 927
Värdeförändringar derivat	-843	34	-219	-252	59	26
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	506	2 064	3 866	650	4 756	1 539
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	–	–	–	–	433	433
Kommittentresultat ¹⁾	–	–	–	–	358	358
Resultat före skatt	506	2 064	3 866	650	5 546	2 329
Inkomstskatt	138	36	109	238	-169	-40
Periodens/årets resultat²⁾	644	2 100	3 975	888	5 377	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 jun	2024 30 jun	2024 31 dec
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	25	23	24
Finansiella anläggningstillgångar	28 469	29 373	29 063
Fordringar på koncernbolag	101 114	90 081	95 871
Derivat	–	285	376
Kortfristiga fordringar	268	409	220
Likvida medel och finansiella placeringar	2 464	2 836	4 575
Summa tillgångar	132 340	123 008	130 129
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	35 307	28 447	31 332
Räntebärande skulder	56 406	54 964	57 080
Skulder till koncernbolag	33 929	37 691	38 590
Derivat	1 117	1 487	1 326
Övriga skulder	5 581	419	1 801
Summa eget kapital och skulder	132 340	123 008	130 129

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 83 609 Mkr (85 111).

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% (26) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 28 500 aktieägare (31 100). Under perioden omsattes cirka 247,4 miljoner aktier (229,2) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 044 000 aktier per handelsdag (1 864 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 42% (39). Kursen på aktien var den 30 juni 70,26 kr (72,62) och motsvarar en nedgång med 9% sedan årsskiftet.

Aktiekapital

Per den 30 juni 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 juni 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.

Årsstämma

Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 8 maj 2025 beslutades bland annat följande:

Stämman fastställde bokslutet för 2024 och beslutade att ingen aktieutdelning ska lämnas.

Stämman beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet och beslutade om omval av Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Carin Kindbom och Anders Wennergren samt nyval av Carina Edblad. Till styrelseordförande utsågs Sten Dunér.

Stämman beslutade att valberedningen ska bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna, baserat på de aktieägare som per sista bankdagen i september registrerats i den av Euroclear förda aktieboken.

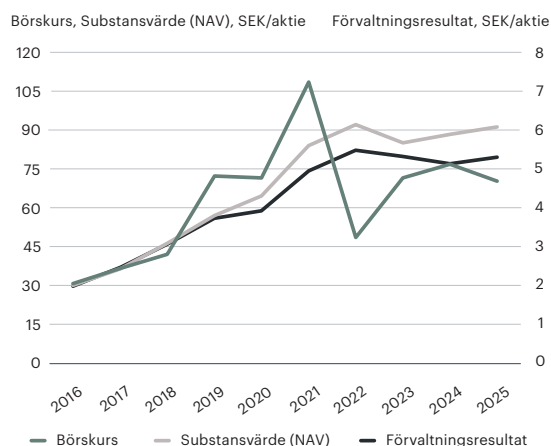
Stämman bemyndigade styrelsen att fram till nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, med eller utan företrädesrätt för aktieägare, kunna besluta om nyemission av aktier i serie B samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B. Bemyndigandet omfattar högst 10% av samtliga aktier i bolaget.

Stämman beslutade vidare att fram till nästa årsstämma bemyndiga styrelsen att, vid ett eller flera tillfällen, besluta om förvärv av egna aktier av serie B men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10% av samtliga aktier i bolaget.

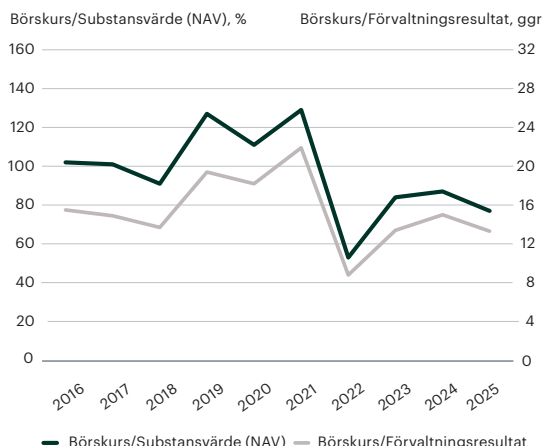
ÄGARFÖRTECKNING PER 2025-06-30

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	–	69 848 458	69 848 458	5,9	3,9
AMF Fonder & Pension	–	56 843 231	56 843 231	4,8	3,2
Handelsbanken Fonder	–	40 054 275	40 054 275	3,4	2,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	38 197 194	38 197 194	3,2	2,1
SEB Investment Management	–	21 955 191	21 955 191	1,8	1,2
Folksam	–	18 755 509	18 755 509	1,6	1,0
Norges Bank	–	14 216 684	14 216 684	1,2	0,8
Cliens Kapitalförvaltning AB	–	11 289 964	11 289 964	0,9	0,6
Övrigt	25 272	434 397 683	434 422 955	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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	770	772	3 461	177	6 588	3 304
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 167	1 183	1 171
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	0,65	0,66	2,91	0,15	5,57	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	770	772	3 461	177	6 588	3 304
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	-226	268	207	-462	288	-381
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 265	1 247	1 265	1 241	1 258	1 246
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	0,65¹⁾	0,40¹⁾	2,57¹⁾	0,15¹⁾	5,01¹⁾	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	770	772	3 461	177	6 588	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	357	-247	1 306	-899	1 449	-756
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-855	48	-223	-232	-12	-21
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	3	36	-2	32	-49	-15
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-75	-327	-96	-1 197	191	-909
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	119	116	-204	486	-345	344
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 167	1 183	1 171
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,03	1,04	2,25	1,76	4,44	3,95
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 614	1 495	3 158	2 897	6 272	6 011
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 167	1 183	1 171
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,36	1,28	2,65	2,48	5,30	5,13
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 303	2 076	4 504	4 084	8 856	8 436
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 190	1 172	1 190	1 167	1 183	1 171
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,94	1,77	3,78	3,50	7,49	7,20
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	90 964	84 148	90 964	84 148	90 964	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	76,44	71,80	76,44	71,80	76,44	74,30
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	90 964	84 148	90 964	84 148	90 964	88 420
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	17 482	16 566	17 482	16 566	17 482	17 159
C Räntederivat, Mkr	71	-575	71	-575	71	-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	91,19	85,44	91,19	85,44	91,19	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 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 190 000 000	1 172 000 000	1 190 000 000	1 166 659 341	1 182 978 022	1 171 360 656
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 264 659 366	1 246 659 366	1 264 659 366	1 241 318 707	1 257 637 388	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	1 264 659 366

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 355	13 388	14 355	13 388	14 355	14 370
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 555	6 072	6 555	6 072	6 555	6 425
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 190	2 205	2 190	2 205	2 190	2 236
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 684	12 786	13 684	12 786	13 684	13 785
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 555	6 072	6 555	6 072	6 555	6 425
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 088	2 106	2 088	2 106	2 088	2 145
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	13 684	12 786	13 684	12 786	13 684	13 785
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 355	13 388	14 355	13 388	14 355	14 370
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	96%	95%	96%	95%	96%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 593	2 381	5 089	4 655	10 047	9 613
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 408	3 186	6 825	6 314	13 386	12 876
A/B Överskottsgrad, %	76%	75%	75%	74%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	219 593	208 215	219 593	208 215	219 593	218 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 555	6 072	6 555	6 072	6 555	6 425
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	33 500	34 288	33 500	34 288	33 500	33 963

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	770	772	3 461	177	6 588	3 304
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	425	-248	1 379	-897	1 516	-760
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1	55	6	45	83	122
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-855	48	-223	-232	-12	-21
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-75	-327	-96	-1 197	191	-909
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-6	36	-12	26	-62	-23
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	103	105	-222	475	-379	318
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 165	1 175	2 606	2 009	5 127	4 530
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 662	4 701	5 212	4 018	5 127	4 530
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-498	-508	1 077	-2 307	1 839	-1 545
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	103	105	-222	475	-379	318
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	4 266	4 298	6 067	2 186	6 588	3 304
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	90 964	84 148	90 964	84 148	90 964	88 420
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	89 979	83 326	88 420	82 313	84 148	82 313
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	90 472	83 737	89 692	83 230	87 556	85 367
K/N Avkastning eget kapital, %	4,7%	5,1%	6,8%	2,6%	7,5%	3,9%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 133	1 078	4 236	772	8 150	4 686
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 050	-994	-2 082	-1 958	-4 204	-4 079
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	425	-248	1 379	-897	1 516	-760
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1	55	6	45	83	122
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-855	48	-223	-232	-12	-21
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-75	-327	-96	-1 197	191	-909
A-B-C-D-E+F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 687	2 544	5 253	5 010	10 576	10 333
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 747	10 175	10 506	10 019	10 576	10 333
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-504	-472	1 065	-2 280	1 778	-1 568
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	10 243	9 703	11 571	7 739	12 354	8 765
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	266 333	258 763	266 333	258 763	266 333	267 926
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	265 292	262 865	267 926	253 748	258 763	253 748
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	265 813	260 814	267 129	256 256	262 548	260 837
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,9%	3,7%	4,3%	3,0%	4,7%	3,4%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 562	1 223	3 074	1 855	6 563	5 344
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 050	-994	-2 082	-1 958	-4 204	-4 079
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-23	-22	-46	-52	-97	-103
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	-34	-65	-100	-92	-77	-69
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-171	-387	-320	-1 268	-166	-1 114
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,8	2,8	2,7	2,7	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2025 apr-jun	2024 apr-jun	2025 jan-jun	2024 jan-jun	2024/2025 jul-jun	2024 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	104 043	97 194	104 043	97 194	104 043	101 735
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	266 333	258 763	266 333	258 763	266 333	267 926
A/B Soliditet, %	39,1%	37,6%	39,1%	37,6%	39,1%	38,0%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 652	136 035	136 652	136 035	136 652	138 851
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	104 043	97 194	104 043	97 194	104 043	101 735
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	1,4	1,3	1,4	1,3	1,4
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	136 652	136 035	136 652	136 035	136 652	138 851
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	4 353	7 069	4 353	7 069	4 353	6 444
A-B Nettoskuld, Mkr	132 299	128 965	132 299	128 965	132 299	132 408
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 733	1 610	3 394	3 123	6 729	6 458
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1	55	6	45	83	122
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 050	-994	-2 082	-1 958	-4 204	-4 079
A+B-C EBITDA, Mkr	2 784	2 659	5 483	5 126	11 016	10 659
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 133	10 471	10 960	10 207	11 016	10 659
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	132 299	128 965	132 299	128 965	132 299	132 408
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	266 333	258 763	266 333	258 763	266 333	267 926
A/B Belåningsgrad, %	49,7%	49,8%	49,7%	49,8%	49,7%	49,4%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	131 133	130 280	132 353	127 883	130 632	129 605
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 133	10 471	10 960	10 207	11 016	10 659
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	11,8	12,4	12,1	12,5	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 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.

MÖLNLYCKE LAKEHOUSE WENDELSTRAND KOMMERSIELLT

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, balder.se, finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

KALENDARIUM

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 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
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://balder.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balder.se) · ORG.NR: 556525-6905