

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-MARS 2026



KV. GARBO
SUNDBYBERG
SÄLJSTART Q1 2026

FASTIGHETS AB BALDER är ett börsnoterat fastighetsbolag som med lokal förankring ska möta olika kundgruppers behov av bostäder och lokaler. Balders fastighetsbestånd hade den 31 mars 2026 ett värde om 236,6 Mdkr (222,6). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 450 Mkr (1 661). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 348 Mkr (1 544), vilket motsvarar en minskning per aktie med 12% till 1,14 kr (1,30). Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank i jämförelsesiffrorna ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 96,62 kr per aktie (89,55).
- Hyresintäkterna uppgick till 3 460 Mkr (3 416).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 102 Mkr (2 691) motsvarande 1,78 kr per aktie (2,26).



KV. GARBO
SUNDBYBERG



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JANUARI-MARS 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 3 460 Mkr (3 416), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -86 Mkr (-11).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 514 Mkr (2 496), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -61 Mkr (-9).
- Överskottsgraden uppgick till 73% (73).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 348 Mkr (1 544), vilket motsvarar en minskning per aktie med 12% till 1,14 kr (1,30). Minskningen av förvaltningsresultatet är i huvudsak hänförligt till att Norion Bank inte längre ingår i förvaltningsresultat från intressebolag. Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank i jämförelsesiffrorna så ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 418 Mkr (949). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (5,0).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 809 Mkr (632).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 198 Mkr (2 781).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 102 Mkr (2 691) vilket motsvarar 1,78 kr per aktie (2,26).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 96,62 kr per aktie (89,55).
- Under kvartalet har 28 förvaltningsfastigheter förvärvat till ett totalt fastighetsvärde om 4 983 Mkr. Det värdemässigt största förvärvet avser kontorsfastigheten wells&more i centrala London.
- Under kvartalet har bolaget återköpt ytterligare 6 000 000 egna aktier till ett belopp om 376 Mkr. Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 10 000 000 aktier.
- Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare.

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	3 460	3 416	13 721	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	1 348	1 544	6 389	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	414	954	2 498	-760	-9 995	5 530	13 111	3 453	9 577
Värdeförändringar derivat, Mkr	809	632	399	-21	-1 899	1 617	511	-141	-180
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 102	2 691	7 621	3 304	-6 746	10 175	18 508	6 641	8 958
Förvaltningsfastigheter, Mkr	233 111	219 098	225 196	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 440	3 496	3 384	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 183 706	1 190 000	1 189 740	1 171 361	1 154 000	1 119 192	1 119 000	1 083 090	1 080 000
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,78	2,26	6,41	2,82	-5,85	9,09	16,54	6,13	8,30
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,14	1,30	5,37	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 180 000	1 190 000	1 186 000	1 190 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	81,77	75,61	79,13	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	96,62	89,55	93,96	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	55,14	62,90	68,20	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Per den 31 mars 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 10 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 180 000 000. Per den 31 mars 2025 ägde Fastighets AB Balder inga egna aktier och totalt antal emitterade (och utestående) aktier uppgick till 1 190 000 000.

VD HAR ORDET

Kära aktieägare,

Året inleddes positivt med lite bättre utsikter för den svenska ekonomin och jag var själv ganska optimistisk inför 2026. Men återigen har världen blivit varse om hur snabbt saker och ting kan förändras. Under de senaste månaderna har vi sett ökad oro i omvärlden som fört med sig högre räntelägen, energipriser och avmattning i konjunkturuppgången som följt.

Bredden i vår verksamhet ger stabilitet relativt marknaden i stort, även om vi också tillfälligt känner av lite lägre uthyrningsgrader i de kommersiella segmenten. I dessa tider av energioro är det en fördel att ha sin verksamhet i Norden, där riklig vatten-, vind- och kärnkraft har gjort både Sverige och Finland till nettoexportörer av el, och där Norge förstås har sin egen unika situation.

Kvartalet är lite speciellt, dels för att Norion inte längre ger något bidrag till resultaträkningen, och dels på grund av en slagig valutautveckling. I balansräkningen sista mars ser vi en svagare krona mot euron jämfört med årsskiftet, medan medelkursen som påverkar våra resultatposter under kvartalet var starkare mot euron. Framförallt ger de här faktorerna en tillfällig negativ påverkan på några av våra nyckeltal, exempelvis nettoskuld i relation till EBITDA.

Förvaltningsresultat och aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie minskade med 12% jämfört med förra året. Justerat för vår andel av förvaltningsresultatet från Norion i jämförelsesiffrorna ökade det med 3%, trots motvind från valutaeffekter och högre räntekostnader.

Hysesintäkterna i kvartalet växte med drygt 1% jämfört med förra året. Driftsöverskottet har påverkats av en kall vinter i de nordiska länderna vilket medfört ökade kostnader för exempelvis uppvärmning och snöröjning. Valutajusterat växte hyresintäkterna med 4% och driftsöverskottet med 3%. Hysesintäkter i jämförbart bestånd ökade med 1,3%.

I aktuell intjäningsförmåga syns en minskning av förvaltningsresultat per aktie om 4% till 5,17 kr jämfört med föregående år. Exklusive effekten från Norionutdelningen ser vi en hälsosam tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie i aktuell intjäning.

Utdelning av Balders aktier i Norion Bank

Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman idag den 8 maj 2026 beslutar att dela ut Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare.

Transaktioner och investeringar

Under kvartalet såg vi en något bättre försäljningstakt i våra bostadsrättsprojekt än vad vi upplevde under 2025, och vi har några ytterligare projekt som vi överväger att starta under 2026. Vi kommer däremot fortsätta ligga på en låg investeringsnivå i projektutveckling totalt sett, jämfört med vad vi har varit vana vid historiskt.

Vi har under kvartalet återköpt sex miljoner aktier. Vår filosofi är att kontinuerligt väga fastighetsinvesteringar mot återköp och alltid allokera kapitalet dit vi bedömer att avkastningen på lång sikt är som bäst.

I slutet av kvartalet förvärvade vi bland annat kontorsfastigheten wells&more i centrala London. Vi har följt Londonmarknaden sen vi köpte vår första fastighet i London för sju år sedan. På senare tid har fastighetsvärdena varit relativt stabila samtidigt som hyresnivåerna utvecklats mycket starkt, vilket har bidragit till stigande direktavkastning och skapat ett bra investeringsläge.

Finansiering och skuldsättning

Vi har haft ett aktivt kvartal i fråga om finansiering. Vi passade på att nyttja de goda förutsättningarna på kapitalmarknaden i början av året, vilket bidrar till att möta kommande finansieringsbehov i god tid i en osäker omvärld. På den europeiska kapitalmarknaden emitterades en obligation om 500 MEUR samtidigt som det återstående hybridkapitalet har lösts.



"VI HAR UNDER KVARTALET ÅTERKÖPT SEX MILJONER AKTIER. VÅR FILOSOFI ÄR ATT KONTINUERLIGT VÄGA FASTIGHETSINVESTERINGAR MOT ÅTERKÖP OCH ALLTID ALLOKERA KAPITALET DIT VI BEDÖMER ATT AVKASTNINGEN PÅ LÅNG SIKT ÄR SOM BÄST."

På den svenska kapitalmarknaden har tre obligationer emitterats till en volym om 2,95 Mdkr. I februari emitterade vi, som det första fastighetsbolaget i Sverige, en social obligation. I april 2026 bekräftade S&P vår BBB rating med stable outlook.

Vår skuldsättning ökar i kvartalet på grund av omklassificering av Norion i anslutning till föreslagen sakutdelning, skuldsättningen påverkas även av valutaeffekter. Nettoskuld i relation till EBITDA rullande 12 månader landade på 12,4 gånger, jämfört med 12,0 gånger för ett år sedan. I kvartalet isolerat uppgick nettoskuld i relation till EBTDA till 13,6 gånger jämfört med 12,2 gånger för ett år sedan, där Norion haft en påverkan med 1,1 gånger. Vårt mål om att långsiktigt nå en nettoskuld i relation till EBITDA om 11 gånger kvarstår. Jag känner mig trygg med att vi successivt kommer kunna närma oss målet och ändå ha tillräckligt med kapacitet för lönsamma investeringar eller aktieåterköp, för att se en hälsosam tillväxt i förvaltningsresultat per aktie under de kommande åren, om inget nytt oförutsett händer i marknaden eller ekonomin i stort.

Dags att lämna vd-stolen

I samband med årsstämman idag den 8 maj tar min mångåriga parhäst och Balders nuvarande vice vd Sharam Rahi över som vd för Balder.

Jag är stolt över verksamheten och det bolag som jag och Sharam har byggt tillsammans under mer än två decennier. Sharam är det självklara valet till efterträdare och jag är säker på att han kommer att leda verksamheten vidare på ett bra sätt.

Tack för förtroendet och allas engagemang!

Erik Selin

Verkställande direktör

AKTUELL INTJÄNINGSFÖRMÅGA

I tabellen nedan presenterar Balder sin intjäningsförmåga på tolv månadersbasis. 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	2026 31 mar	2025 31 dec	2025 30 sep	2025 30 jun	2025 31 mar	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep
Hyresintäkter	14 200	13 800	13 800	13 700	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400	12 100
Fastighetskostnader	-3 400	-3 300	-3 300	-3 300	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050	-2 950
Driftsöverskott	10 800	10 500	10 500	10 400	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350	9 150
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	75%	75%	75%	76%	75%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 200	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100	-1 100
Förvaltningsresultat från intressebolag ¹⁾	1 200	1 200	1 900	1 900	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950	1 950
Rörelseresultat	10 800	10 600	11 300	11 200	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200	10 000
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 300	-4 200	-4 200	-4 100	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000	-3 900
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-400	-400	-500	-500	-500	-500	-450	-450	-400	-400	-400
Förvaltningsresultat²⁾	6 100	6 000	6 600	6 600	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800	5 700
Skatt ³⁾	-1 200	-1 200	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200	-1 190
Resultat efter skatt	4 900	4 800	5 300	5 300	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600	4 510
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,17	5,06	5,55	5,55	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03	4,94

1) Från och med 31 december 2025 ingår inte längre Norion Bank i Balders intjäningsförmåga under raden "Förvaltningsresultat från intressebolag". Detta då redovisning enligt kapitalandelsmetoden upphör i och med styrelsens förslag att till årsstämman den 8 maj 2026 besluta om utdelning av Balders aktier i Norion Bank.

2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 31 mars 2026 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 10,94
 DKK: 1,46
 NOK: 0,98
 GBP: 12,60

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 1 450 Mkr (1 661). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 348 Mkr (1 544), vilket motsvarar en minskning per aktie med 12% till 1,14 kr (1,30). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 296 Mkr (492).

Minskningen av förvaltningsresultatet är i huvudsak hänförligt till att Norion Bank inte längre ingår i förvaltningsresultat från intressebolag. Detta då redovisning enligt kapitalandelsmetoden upphör i och med styrelsens förslag att till årsstämman den 8 maj 2026 besluta om utdelning av Balders aktier i Norion Bank. Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank i jämförelsesiffrorna ökade istället förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare med 3%, trots motvind från valutakurseffekter och högre räntekostnader.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 198 Mkr (2 781). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 102 Mkr (2 691), motsvarande 1,78 kr per aktie (2,26). Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 418 Mkr (949), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -4 Mkr (5), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med -10 Mkr (5), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 809 Mkr (632) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 515 Mkr (483) samt resultat från andelar i intressebolag om 214 Mkr (343).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 1% till 3 460 Mkr (3 416), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -86 Mkr (-11). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsporföljens hyresvärde per den 31 mars uppgick till 14 987 Mkr (14 135). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 198 kr per kvm (2 158) exklusive projektfastigheter.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd har ökat med 1,3% (2,9) efter justering för valutakursförändring.

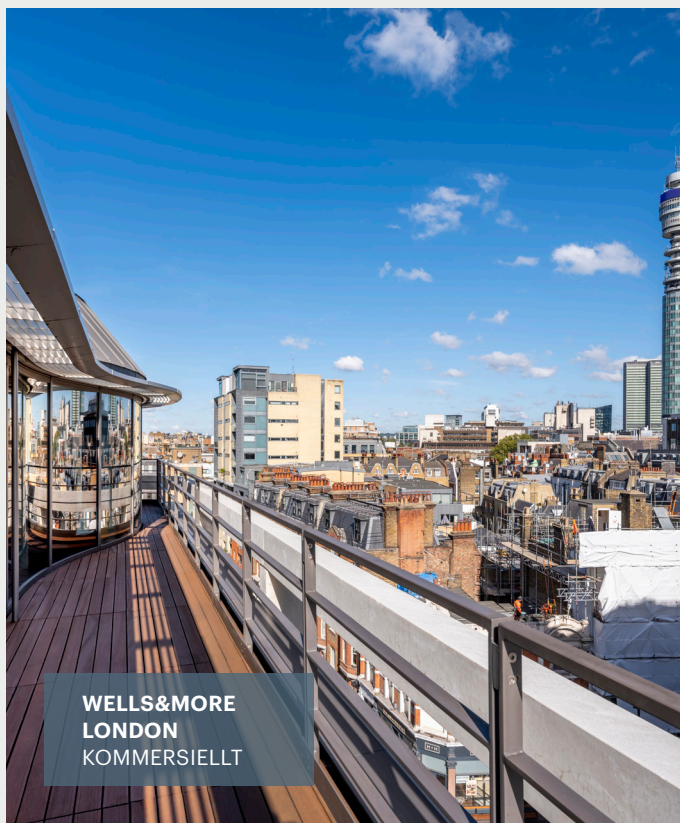
Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 31 mars uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (96). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 787 Mkr (635).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -945 Mkr (-920) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (2). Kostnadsökningen förklaras främst av högre kostnader för snöröjning och uppvärmning till följd av ett kallt och snörikt första kvartal.

Driftsoverskottet uppgick till 2 514 Mkr (2 496), vilket innebär en överskottsgrad om 73% (73).

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



Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –293 Mkr (–284), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 8 Mkr (1).

Andelar i resultat från intressebolag och joint ventures

Balder äger fastighetsförvaltande och projektutvecklande intressebolag, se not 14 i års- och hållbarhetsredovisningen för 2025.

Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick under perioden till 214 Mkr (343) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 296 Mkr (492).

Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –15 Mkr (–22). Periodens skatt uppgick till –66 Mkr (–128).

Ingen resultatandel enligt kapitalandelsmetoden från Norion Bank har redovisats i resultaträkningen under första kvartalet 2026. Detta då Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. Innehavet i Norion Bank omklassificerades till raden "Tillgångar som innehas för utdelning" i koncernens balansräkning per den 31 december 2025. Balders koncernmässiga värde i Norion Bank uppgick till 4 850 Mkr och det redovisade värdet i moderbolaget uppgick till 1 196 Mkr per 31 mars 2026.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –1 060 Mkr (–1 033), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 26 Mkr (3).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 809 Mkr (632) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 515 Mkr (483). Orealiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 31 mars 2,9% (3,1).

Per den 31 mars var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 22 419 Mkr (23 477).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 13,6 ggr (12,2).

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 31 mars genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 9. Periodens orealiserade värdeförändringar uppgick till 418 Mkr (949). Realiserade värdeförändringar uppgick till –4 Mkr (5). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 31 mars uppgick till 4,9% (5,0).

Resultat försäljning exploateringsfastigheter

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

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

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –384 Mkr (–322), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 7 Mkr (1). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –138 Mkr (–154). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –132 Mkr (–144). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –245 Mkr (–168).

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 18 317 Mkr (17 220).

Majoriteten av bolagen i koncernen är verksamma i länder som har antagit och implementerat den globala minimiskatten, kallad Pelare 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 937 Mkr (1 114). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –6 267 Mkr (–713). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 4 623 Mkr (1 695).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –1 524 Mkr (1 332). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 22 Mkr (–56).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 534 Mkr (16 779) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 31 mars till 9 885 Mkr (6 698). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 22 419 Mkr (23 477).

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 31 mars uppgick till 1 161 personer (1 083), varav 458 kvinnor (428). 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 161 Mkr (141).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 404 Mkr (3 331). Övrigt finansnetto uppgick till 699 Mkr (2 737) varav valutakursdifferenser uppgick till 352 Mkr (1 298), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 755 Mkr (624).

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.

Utdelningsförslag

Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare. För mer information om utdelningsförslaget, se balder.se/arsstamma.

Balder äger för närvarande 90 501 180 aktier, motsvarande cirka 47,7%, i Norion Bank. Aktierna i Norion Bank är upptagna till handel på Nasdaq Stockholm. Baserat på börskursen för Norion Banks aktie uppgick marknadsvärdet för Balders innehav per den 31 mars 2026 till 5 068 Mkr, vilket motsvarar 4,29 kr per aktie i Balder. Norion Bank är ett intressebolag till Balder. Aktierna i Norion Bank redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden och uppgick per den 31 mars 2026 till 1 196 Mkr. Vid utdelning av aktierna i Norion Bank reduceras moderbolagets egna kapital med det bokförda anskaffningsvärdet. I koncernen reduceras koncernens egna kapital med det koncernmässiga värdet i Norion Bank, vilket per den 31 mars 2026 uppgick till 4 850 Mkr.

För mer information om Norion Bank, se avsnittet "Investor Relations" på norionbank.se.

FASTIGHETSBESTÅND

Balder ägde den 31 mars 2 050 förvaltningsfastigheter (1 983) med en uthyrningsbar yta om 6 808 tkvm (6 544) till ett värde om 233 111 Mkr (219 098). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 14 962 Mkr (14 120).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 440 Mkr (3 496). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 236 551 Mkr (222 594).

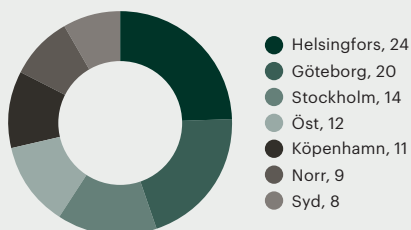
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2026-03-31¹⁾

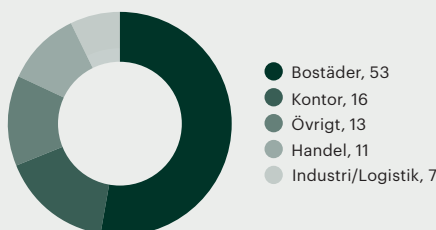
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	791	1 404 611	3 789	2 698	3 629	96	56 012	24
Stockholm	103	864 533	2 105	2 435	1 935	92	33 278	14
Göteborg	224	1 342 350	2 763	2 059	2 604	94	44 865	19
Köpenhamn	29	408 473	1 242	3 041	1 239	100	25 746	11
Syd	114	657 059	1 346	2 049	1 240	92	19 985	8
Öst	518	1 116 758	2 159	1 933	2 075	96	29 122	12
Norr	271	1 014 444	1 557	1 535	1 452	93	20 948	9
Totalt exklusive projekt	2 050	6 808 228	14 962	2 198	14 174	95	229 957	97
Projekt för egen förvaltning			26		26		3 154	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 050	6 808 228	14 987	2 198	14 200	95	233 111	99
Exploateringsfastigheter							3 440	1
Totalt fastighetsbestånd	2 050	6 808 228	14 987	2 198	14 200	95	236 551	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 452	3 205 670	7 551	2 356	7 242	96	120 261	51
Kontor	115	730 068	2 289	3 135	2 011	88	37 344	16
Handel	178	1 227 309	2 082	1 697	2 017	97	26 561	11
Industri/Logistik	203	898 218	1 241	1 381	1 154	93	15 494	7
Övrigt	102	746 964	1 798	2 407	1 750	97	30 297	13
Totalt exklusive projekt	2 050	6 808 228	14 962	2 198	14 174	95	229 957	97
Projekt för egen förvaltning			26		26		3 154	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 050	6 808 228	14 987	2 198	14 200	95	233 111	99
Exploateringsfastigheter							3 440	1
Totalt fastighetsbestånd	2 050	6 808 228	14 987	2 198	14 200	95	236 551	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.

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

Per den 31 mars uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (5,0) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,4% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,6). 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. Avvikelsena mellan externa och interna värderingar har historiskt varit obetydliga.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 31 mars till 233 111 Mkr (219 098). Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 418 Mkr (949).

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 5 531 Mkr (5 543) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 4 983 Mkr (5 183) avser förvärv och 548 Mkr (360) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 61 Mkr (1 126). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -4 Mkr (5).

FÖRÄNDRING REDOVISAT VÄRDE FASTIGHETER

	2026		2025	
	Mkr	Antal ¹⁾	Mkr	Antal ¹⁾
Förvaltningsfastigheter 1 januari	225 196	2 023	221 261	1 962
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt	548		360	
Förvärv	4 983	28	5 183	24
Avyttringar	-65	-1	-1 121	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	418		949	
Valutaförändring	2 032		-6 078	
Omklassificering	-	-	-1 454	-
Förvaltningsfastigheter 31 mars	233 111	2 050	219 098	1 983
Exploateringsfastigheter 1 januari	3 384		1 955	
Upparbetade projektkostnader	109		103	
Försäljning	-53		-16	
Omklassificering	-		1 454	
Exploateringsfastigheter 31 mars	3 440		3 496	
Totalt fastighetsbestånd 31 mars	236 551		222 594	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

KUNDER

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

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

Balders kommersiella kontrakt har en genomsnittlig kontraktstid om 6,7 år (6,7). Balders tio största kontrakt svarar för 4,1% (4,3) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,7 år (14,5). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 94% (95).

Måter för ökad kundnöjdhet

Balder driver ett långsiktigt och målinriktat arbete för att förstå vad kunderna tycker och behöver i sina bostäder och lokaler. Målsättningen är ökad kundnöjdhet på kort och lång sikt. Som en del i detta genomförs kontinuerliga kundundersökningar där resultaten ligger till grund för centrala och lokala aktiviteter och åtgärder.

I Sverige mäts kundnöjdheten inom kategorierna Bostad, Kommersiellt och Bostad Nyproduktion, och sammanställs i ett Nöjd-Kund-Index (NKI). De senaste mätningarna genomfördes hösten 2025 och resultaten visade på fortsatt positiv utveckling och kundnöjdhet på en god och stabil nivå. NKI för bostadshyresgäster uppgick till ett genomsnitt på 68 (68)¹⁾ medan NKI för kommersiella hyresgäster uppgick till 76 (75)¹⁾. Då Balder inte färdigställde några egna hyresrättsprojekt i Sverige under 2025 utgick NKI-resultatet för Bostad Nyproduktion, men 2024 uppmättes ett NKI på 81.

1) Värden inom parentes avser 2024 års mätning.

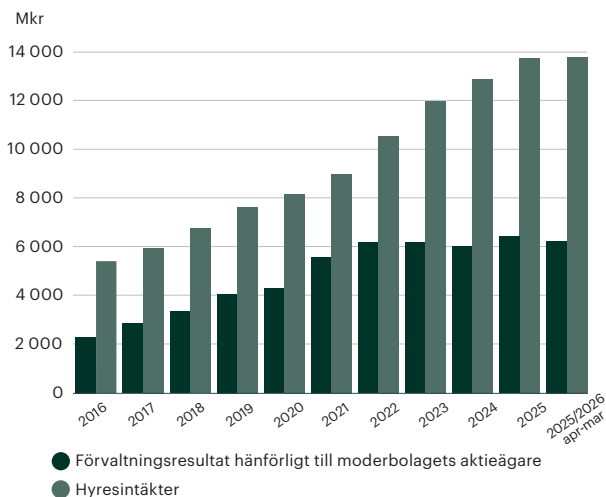
HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2026-03-31

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2026	1 695	33	472	3
2027	1 231	24	790	6
2028	725	14	654	5
2029	579	11	854	6
2030-	963	19	4 187	29
Summa kommersiellt	5 193	100	6 957	49
Bostad ¹⁾	51 131		7 062	50
P-plats ^{1,2)}	-		65	0
Garageplats ^{1,2)}	-		117	1
Summa	56 324		14 200	100

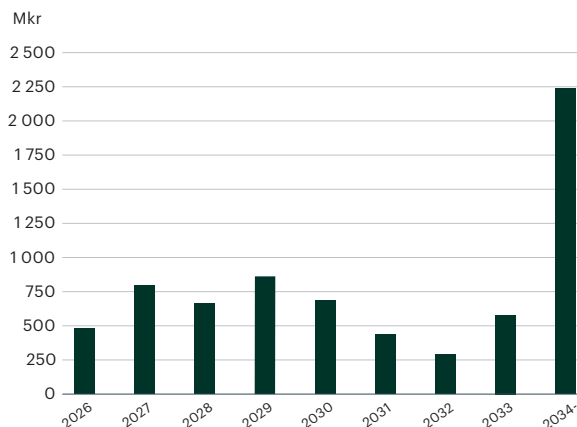
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

2) Balder anlitar i vissa fall externa parkeringsoperatörer varpå redovisning av antal hyreskontrakt inte är tillämpligt.

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 tidigare emitterat hybridkapital, under första kvartalet 2026 löstes återstående del av hybridkapitalet i förtid.

Balder kan vid olika tillfällen vidta åtgärder för att avsluta eller återköpa utestående skuld genom köp på den öppna marknaden, privat förhandlade transaktioner, anbudserbjudanden, byteserbjudanden eller andra uppgörelser. Sådana återköp, om de förekommer, kommer att bero på mark-

nadsförhållanden, likviditetskrav, avtalsmässiga restriktioner och andra faktorer. De belopp som är föremål för sådana återköp kan vara väsentliga.

Under första kvartalet har 500 MEUR emitterats på den europeiska obligationsmarknaden med löptid om 5,5 år. På den svenska kapitalmarknaden har 2,95 Mdkr emitterats under det första kvartalet med löptider om 3 respektive 5 år.

Per den 31 mars var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 22 Mdkr (23).

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader uppgår till 12,4.

Balders räntebindningstid uppgick per den 31 mars till 2,7 år och kreditbindningen till 4,8 år. Per den 31 mars var cirka 80% av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

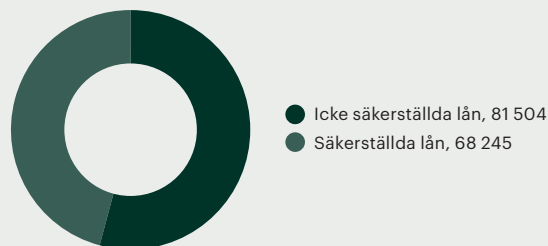
FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 31 mar	2025 31 mars	2025 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	149 748	136 255	143 307
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	22 419	23 477	23 724
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,8	5,0	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,7	3,0	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	12,2	12,0
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	49,2	49,0	48,1
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,6	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	23,9	24,3	23,4
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL	Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0 / 38,3
Belåningsgrad, %	högst	50,0 / 49,2
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0 / 2,6
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0 / 12,4

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2026-03-31

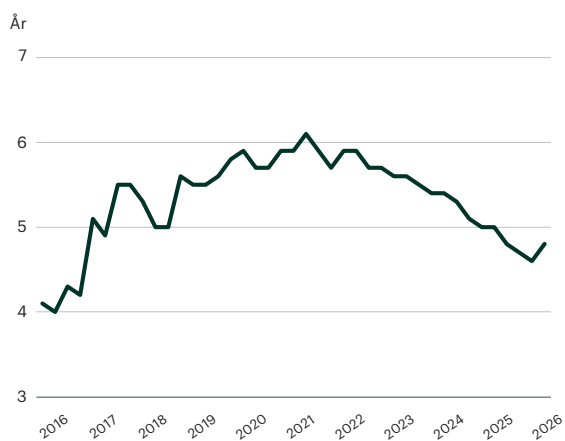
År	Mkr	Andel, %
2026	7 640	5
2027	24 161	16
2028	27 018	18
2029	26 023	17
2030	17 500	12
2031	13 702	9
2032	5 638	4
2033	6 702	4
2034	382	0
2035	3 900	3
2036-	17 082	11
Summa	149 748	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2026-03-31

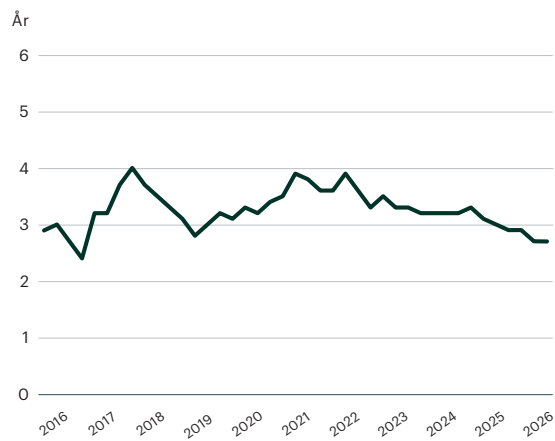
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2026	45 937	3,0 ¹⁾	31
2027	16 288	2,0	11
2028	23 100	3,0	15
2029	17 015	2,1	11
2030	13 060	2,2	9
2031	15 474	2,9	10
2032	8 276	3,5	6
2033	5 472	4,1	4
2034	1 225	2,8	1
2035	-	-	-
2036-	3 901	3,7	3
Summa	149 748	2,9	100

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

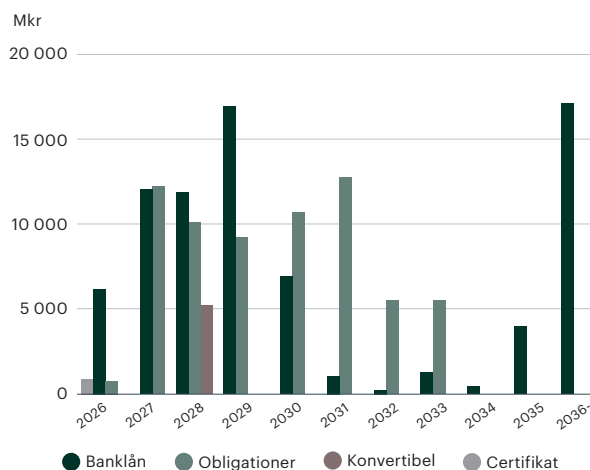
GENOMSnittlig LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



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 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
<p>Klimatförändringar Vatten Resursanvändning och cirkulär ekonomi</p> 	<p>Egna medarbetare Arbetskraft i värdekedjan Kunder och områdesutveckling</p> 	<p>Ansvarsfullt företagande</p> 
<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Öka andelen grön finansiering 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 Reducerera avfallsmängder, öka sorteringsgraden och verka för ökat återbruk av material 	<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Mål</p> <ul style="list-style-type: none"> Inga fall av korruption Samtliga medarbetare ska utbildas i bolagets uppförandekod
		



FÖRSTA FASTIGHETSBOLAGET I SVERIGE ATT EMITTERA SOCIAL OBLIGATION

I februari emitterade Balder en social obligation om en miljard kronor – en obligation öronmärkt för projekt med stor social betydelse. Balder blev därmed första svenska fastighetsbolag att emittera en renodlad social obligation i svenska kronor. Investerare var AP7 Räntefond.

– Hållbar finansiering är en förutsättning för långsiktig lönsamhet. Vårt ramverk har utformats för att ge Balder en rad finansieringsmöjligheter och bygger på miljöcertifierade byggnader, ambitiösa mål för energiförbrukning samt ekonomiskt överkomliga hyresbostäder, säger Ewa Wassberg, finanschef på Balder.

Ramverk för grön och social finansiering

Balders första gröna ramverk togs fram 2019 och uppdaterades 2023. 2025 utvecklades ramverket ytterligare genom att omfatta byggnader som är EU-taxonominjerade eller miljöcertifierade. Samtidigt utökades det för att även omfatta sociala satsningar, med särskilt fokus på ekonomiskt överkomliga hyresbostäder i socioekonomiskt utsatta områden.

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

Balders ramverk för grön och social finansiering är utformat i linje med ICMA's Green Bond Principles (2021) och Social Bond Principles (2023) och säkerställer att emissionslikviden enbart används till projekt och tillgångar som uppfyller ramverkets krav. Balder publicerar årligen en Green and Social Financing Impact Report och redovisar hur medlen har använts.

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 förbättrades Balders betyg från Sustainalytics till 14,3 (14,9), vilket är väl inom ramen för låg risk. Samtidigt kvarstod betyget BBB från MSCI vilket indikerar en genomsnittlig prestation. 2025 började Balder även att rapportera till S&P Global och erhöll sedermera en CSA-poäng om 47/100, vilket är över medelvärdet för jämförbara bolag. Dessutom har Balder även mottagit sin första officiella rating från CDP – betyg C för räkenskapsåret 2025.

MSCI
ESG RATINGS

CCC B BB **BBB** A AA AAA



Copyrights: se sida 29.

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 133-137 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2025. Intressebolag och joint ventures redovisas i koncernen enligt kapitalandelsmetoden. Intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag".

Balder har under perioden investerat 289 Mkr (102) i intressebolag.

I tabellerna nedan redovisas Balders andel av fastighetsförvaltande intressebolag. Bolag som ingår i tabellerna är Anthon Eiendom AS 60% (60), Sinoma Fastighets AB 50% (50), Trenum AB 50% (50), Tulia AB 50% (50), Tornet Bostadsproduktion AB 49% (49), Fastighetsstaden i Halmstad AB 40% (-), Entra ASA²⁾ 40% (40) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB³⁾ 25% (20).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2026-03-31⁴⁾

	Antal förvaltningsfastigheter ⁵⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	128	183 725	457	2 486	424	93	8 138	17
Göteborg	93	258 127	408	1 579	394	97	5 721	12
Syd	76	95 851	171	1 785	166	97	2 905	6
Öst	60	127 660	181	1 420	170	94	2 630	6
Norr	26	87 648	208	2 369	194	94	3 503	7
Oslo	69	415 833	1 208	2 905	1 147	95	21 363	45
Totalt exklusive projekt	452	1 168 844	2 633	2 252	2 494	95	44 260	93
Projekt för egen förvaltning			-		-		3 128	7
Totalt fastighetsbestånd	452	1 168 844	2 633	2 252	2 494	95	47 389	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	150	269 833	607	2 250	587	97	11 245	24
Kontor	122	561 477	1 525	2 717	1 431	94	26 169	55
Handel	38	90 065	151	1 676	146	96	1 837	4
Övrigt	142	247 469	349	1 411	331	95	5 009	11
Totalt exklusive projekt	452	1 168 844	2 633	2 252	2 494	95	44 260	93
Projekt för egen förvaltning			-		-		3 128	7
Totalt fastighetsbestånd	452	1 168 844	2 633	2 252	2 494	95	47 389	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Norion Bank AB (publ) per 31 mars 2026 uppgick till 5 068 Mkr. Eftersom Balders styrelse föreslår att aktieägarna vid årsstämman den 8 maj 2026 beslutar att dela ut Balders innehav i Norion Bank till Balders aktieägare, har innehavet i Norion Bank omklassificerats till raden "Tillgångar som innehas för utdelning" i koncernens balansräkning. Balders koncernmässiga värde i Norion Bank uppgick till 4 850 Mkr och det redovisade värdet i moderbolaget uppgick till 1 196 Mkr per 31 mars 2026.

2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 31 mars 2026 uppgick till 7 447 Mkr.

3) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 31 mars 2026 uppgick till 1 010 Mkr.

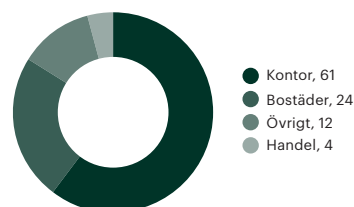
4) Tabellen ovan avser de fastigheter som intressebolagen ägde vid periodens slut. Sålida fastigheter har exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp till helårsvärden. Övriga fastigheter innefattar hotell-, utbildnings-, vård-, industri- samt blandfastigheter.

5) Avser hela intressebolagsbeståndet.

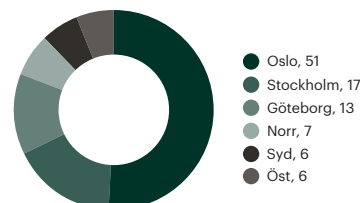
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	47 389	45 461	45 525
Övriga tillgångar	1 991	1 829	1 668
Likvida medel	802	594	835
Summa tillgångar	50 182	47 884	48 028
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	20 991	19 895	19 982
Uppskjuten skatteskuld	3 836	3 497	3 535
Räntebärande skulder	24 101	23 371	23 218
Övriga skulder	1 254	1 121	1 294
Summa eget kapital och skulder	50 182	47 884	48 028

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 27 Mkr (26) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB om – Mkr (2). Balder har även köpt tjänster från advokatfirman Norma Law om 0 Mkr (0). Balder har hyresavtal med intressebolag till Erik Selin Fastigheter AB och erhåller hyresintäkter från dessa bolag. 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 2025, på sida 37–41. 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 2025.

Nya och ändrade standarder och principer som trätt i kraft per 1 januari 2026 eller senare har ej haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Införandet av IFRS 18, som ersätter IAS 1 från och med den 1 januari 2027, kommer att medföra förändringar i hur de finansiella rapporterna presenteras och vilka upplysningar som lämnas. Balder följer utvecklingen av IFRS 18 och analyserar vilka effekter standarden kan få på bolagets finansiella rapportering.

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

Göteborg den 8 maj 2026

Erik Selin
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Hysesintäkter	3 460	3 416	13 764	13 721
Fastighetskostnader	-945	-920	-3 432	-3 407
Driftsöverskott	2 514	2 496	10 332	10 314
Förvaltnings- och administrationskostnader	-293	-284	-1 169	-1 160
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	214	343	1 651	1 779
- varav förvaltningsresultat	296	492	1 736	1 933
- varav värdeförändringar	-15	-22	303	297
- varav skatt	-66	-128	-388	-450
Övriga intäkter/kostnader	-7	-10	7	4
Finansnetto	-1 060	-1 033	-4 263	-4 235
- varav leasingkostnad/tomträtsavgäld	-24	-23	-94	-93
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 369	1 512	6 558	6 702
- varav Förvaltningsresultat	1 450	1 661	6 643	6 855
<i>Värdeförändringar</i>				
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-4	5	49	58
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	418	949	1 909	2 440
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	50	28	145	123
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-60	-23	-177	-140
Värdeförändringar derivat	809	632	576	399
Värdeförändringar totalt	1 213	1 591	2 502	2 880
Resultat före skatt	2 582	3 103	9 061	9 582
Inkomstskatt	-384	-322	-1 652	-1 591
Periodens/årets resultat	2 198	2 781	7 408	7 991
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	2 102	2 691	7 031	7 621
Innehav utan bestämmande inflytande	96	90	377	370
	2 198	2 781	7 408	7 991
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat				
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	246	-1 464	-70	-1 780
Kassafördessäkringar efter skatt	30	7	27	4
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	791	-405	301	-895
Periodens/årets totalresultat	3 265	919	7 667	5 321
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>				
Moderbolagets aktieägare	3 011	1 559	7 151	5 698
Innehav utan bestämmande inflytande	253	-640	516	-377
	3 265	919	7 667	5 321
Förvaltningsresultat	1 450	1 661	6 643	6 855
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-101	-117	-451	-466
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 348	1 544	6 192	6 389
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,14	1,30	5,21	5,37
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,78	2,26	5,92	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,30	1,79	5,37	5,86

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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	233 111	219 098	225 196
Exploateringsfastigheter	3 440	3 496	3 384
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 316	2 540	2 287
Goodwill	137	-	136
Övriga materiella anläggningstillgångar	293	332	303
Andelar i intressebolag och joint ventures	25 564	27 616	24 164
Derivat	789	634	459
Fordringar	5 338	5 288	5 004
Likvida medel och finansiella placeringar	9 328	6 288	10 509
Tillgångar som innehas för utdelning	4 850	-	4 850
Summa tillgångar	285 167	265 292	276 292
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	109 276	102 641	106 491
Uppskjuten skatteskuld	18 317	17 220	18 046
Räntebärande skulder	149 748	136 255	143 307
Derivat	512	1 216	1 044
Leasingskuld	2 325	2 548	2 295
Övriga skulder	4 989	5 412	5 108
Summa eget kapital och skulder	285 167	265 292	276 292
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	12 789	12 662	12 639

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Ingående eget kapital	106 491	101 735	101 735
Periodens/årets totalresultat	3 265	919	5 321
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-8	-285
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-104	-17	-17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	-	11	-
Återköp av egna aktier	-376	-	-267
Utgående eget kapital	109 276	102 641	106 491

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025 jan-dec
Driftsöverskott	2 514	2 496	10 314
Övriga intäkter/kostnader	-7	-10	4
Förvaltnings- och administrationskostnader	-293	-284	-1 160
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-28
Återläggning av avskrivningar	23	24	95
Betalt finansnetto	-1 125	-904	-4 039
Betald/erhållen skatt	-167	-201	-597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	937	1 114	4 589
Förändring rörelsefordringar	-401	-573	-436
Förändring rörelseskulder	-417	-191	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	120	350	4 039
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-4 983	-4 991	-9 578
Förvärv/avyttringar av övriga materiella anläggningstillgångar	-13	-11	-53
Förvärv av finansiella placeringar	-269	-84	-3 090
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	-458	744	-556
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-657	-462	-2 612
Försäljning av förvaltningsfastigheter	61	1 126	2 490
Försäljning av exploateringsfastigheter	50	28	123
Försäljning av finansiella placeringar	-	1 450	1 580
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	-	380	507
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	2	1 106	1 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 267	-713	-9 857
Betalning för köp av egna aktier	-376	-	-267
Amortering av leasingskuld	-5	-6	-27
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-7	-17	-17
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-	-8	-285
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-	4
Upptagna lån	15 036	11 221	31 426
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-10 024	-9 496	-22 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 623	1 695	8 223
Periodens/årets kassaflöde	-1 524	1 332	2 405
Likvida medel vid periodens/årets början	5 715	3 381	3 381
Kursdifferens i likvida medel	22	-56	-71
Likvida medel vid periodens/årets slut	4 213	4 657	5 715
Tillgänglig likviditet, Mkr			
Likvida medel	4 213	4 657	5 715
Outnyttjade checkkrediter	556	410	555
Outnyttjade kreditfaciliteter	12 534	16 779	12 660
Finansiella placeringar	5 115	1 631	4 795
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	22 419	23 477	23 724

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Hyresintäkter				
Helsingfors	741	755	3 023	3 037
Stockholm	494	494	1 955	1 955
Göteborg	665	635	2 591	2 560
Köpenhamn	301	308	1 214	1 220
Syd	290	289	1 157	1 157
Öst	614	597	2 440	2 423
Norr	354	338	1 385	1 370
Totalt	3 460	3 416	13 764	13 721
Driftsöverskott				
Helsingfors	483	500	2 096	2 113
Stockholm	362	361	1 487	1 487
Göteborg	504	480	2 019	1 996
Köpenhamn	227	235	917	924
Syd	219	222	900	903
Öst	446	448	1 815	1 817
Norr	274	250	1 097	1 074
Totalt	2 514	2 496	10 332	10 314

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 2 514 Mkr (2 496) och resultat före skatt 2 582 Mkr (3 103) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 414 Mkr (954), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter -10 Mkr (5), övriga intäkter/kostnader -7 Mkr (-10), förvaltnings- och administrationskostnader -293 Mkr (-284), andel i resultat från intressebolag och joint ventures 214 Mkr (343), finansnetto -1 060 Mkr (-1 033) samt värdeförändringar derivat 809 Mkr (632).

Mkr	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	56 012	52 331	54 279
Stockholm	33 278	33 679	33 209
Göteborg	44 865	43 631	44 012
Köpenhamn	25 746	24 279	25 193
Syd	19 985	17 794	17 598
Öst	29 122	25 915	28 041
Norr	20 948	18 851	19 898
Totalt exklusive projekt	229 957	216 481	222 230
Projekt för egen förvaltning	3 154	2 618	2 966
Totalt förvaltningsfastigheter	233 111	219 098	225 196
Exploateringsfastigheter	3 440	3 496	3 384
Totalt fastighetsbestånd	236 551	222 594	228 580

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 1 733 Mkr i region Helsingfors, 69 Mkr i region Stockholm, 853 Mkr i region Göteborg, 553 Mkr i region Köpenhamn, 2 387 Mkr i region Syd, 1 082 Mkr i region Öst samt med 1 050 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 188 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har ökat med 56 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

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 183 706	1 190 000	1 188 177	1 189 740
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,78	2,26	5,92	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,30	1,79	5,37	5,86
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,97	1,22	4,06	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,14	1,30	5,21	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr	1,90	1,85	7,74	7,69
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 180 000	1 190 000	1 180 000	1 186 000
Eget kapital per aktie, kr	81,77	75,61	81,77	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	96,62	89,55	96,62	93,96
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	55,14	62,90	55,14	68,20
Fastighetsrelaterade nyckeltal				
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 198	2 158	2 198	2 168
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 082	2 061	2 082	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	96	95	95
Vakansgrad, %	5	4	5	5
Överskottsgrad, %	73	73	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	33 776	33 080	33 776	33 153
Antal förvaltningsfastigheter	2 050	1 983	2 050	2 023
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 808	6 544	6 808	6 703
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 348	1 544	6 192	6 389
Finansiella nyckeltal				
Avkastning eget kapital, %	5,8	7,9	7,5	8,4
Avkastning totalt kapital, %	3,9	4,4	4,8	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,6	2,7
Soliditet, %	38,3	38,7	38,3	38,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	49,2	49,0	49,2	48,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	12,2	12,4	12,0

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

2) Per den 31 mars 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 10 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 180 000 000. Per den 31 mars 2025 ägde Fastighets AB Balder inga egna aktier och totalt antal emitterade (och utestående) aktier uppgick till 1 190 000 000.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Nettoomsättning	161	141	608	587
Administrationskostnader	-161	-141	-607	-587
Rörelseresultat	0	0	0	0
Resultat från finansiella poster				
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	1 882	1 882
Övrigt finansnetto	699	2 737	1 453	3 491
- varav valutakursdifferenser	352	1 298	326	1 272
Värdeförändringar derivat	755	624	493	362
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	1 454	3 360	3 828	5 734
Bokslutsdispositioner				
Koncernbidrag	-	-	-1 837	-1 837
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	-54	-54
Resultat före skatt	1 454	3 360	1 937	3 843
Inkomstskatt	-49	-29	-9	12
Periodens/årets resultat²⁾	1 404	3 331	1 928	3 855

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	2026 31 mar	2025 31 mar	2025 31 dec
Tillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	30	25	31
Finansiella anläggningstillgångar	28 213	29 091	28 128
Fordringar på koncernbolag	100 790	98 687	100 197
Derivat	560	517	319
Kortfristiga fordringar	332	218	358
Likvida medel och finansiella placeringar	7 335	2 142	8 533
Summa tillgångar	137 260	130 679	137 566
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	35 948	34 663	34 920
Räntebärande skulder	66 188	56 940	67 691
Skulder till koncernbolag	34 367	37 752	33 216
Derivat	291	770	830
Övriga skulder	467	555	910
Summa eget kapital och skulder	137 260	130 679	137 566

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 31 mars uppgick till 65 065 Mkr (74 851).

Huvudägare i Fastighets AB Balder är Erik Selin Fastigheter AB som äger 33,0% (33,0) av kapitalet och 46,9% (46,9) av rösterna. Det utländska ägandet uppgår till cirka 27% (28) av utestående aktier.

Aktien

Balder hade vid periodens utgång cirka 28 400 aktieägare (28 800). Under perioden omsattes cirka 115 miljoner aktier (129) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 848 000 aktier per handelsdag (2 073 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 39% (43). Kursen på aktien var den 31 mars 55,14 kr (62,90) och motsvarar en nedgång med 19% sedan årsskiftet.

Återköp egna aktier

Under 2025 begärde styrelsen och fick mandat från bolagsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att

längst fram till nästa årsstämma förvärva egna aktier av serie B. Förvärv får ske av högst så många aktier att bolagets innehav av egna aktier av serie B efter förvärvet uppgår till högst 10 procent av samtliga aktier i bolaget. Syftet med återköpen är att bidra till ökat aktieägarvärde. Förvärv av bolagets egna aktier har skett på Nasdaq Stockholm och under kvartalet har Balder återköpt 6 000 000 aktier till en genomsnittskurs om 62,75 kr per aktie, vilket gör att Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 10 000 000 aktier, motsvarande 0,8% av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

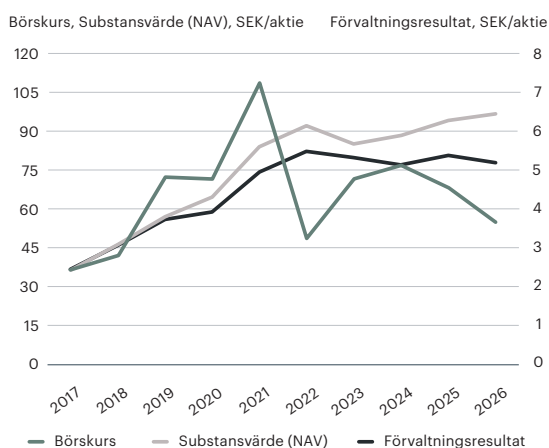
Aktiekapital

Per den 31 mars uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Av B-aktien är 10 000 000 återköpta per den 31 mars 2026, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 180 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

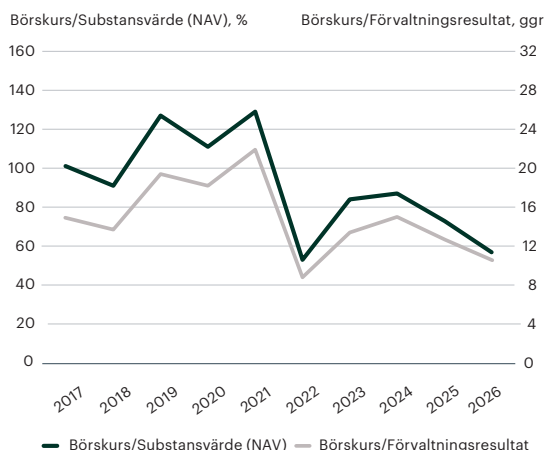
ÄGARFÖRTECKNING PER 2026-03-31

Ägare	A-aktier	B-aktier	Totalt antal aktier	Kapital, %	Röster, %
Erik Selin med bolag	49 855 968	343 385 400	393 241 368	33,0	46,9
Arvid Svensson Invest AB	17 495 352	73 799 819	91 295 171	7,7	13,8
Swedbank Robur Fonder	-	59 489 700	59 489 700	5,0	3,3
AMF Fonder & Pension	-	51 763 453	51 763 453	4,3	2,9
Länsförsäkringar Fondförvaltning	-	38 395 258	38 395 258	3,2	2,1
Handelsbanken Fonder	-	30 596 179	30 596 179	2,6	1,7
Folksam	-	18 994 541	18 994 541	1,6	1,1
Andra AP-fonden	-	18 107 140	18 107 140	1,5	1,0
SEB Investment Management	-	16 329 541	16 329 541	1,4	0,9
Cliens Kapitalförvaltning	-	14 857 034	14 857 034	1,2	0,8
Övrigt	25 272	446 905 343	446 930 615	37,6	24,9
Totalt utestående aktier	67 376 592	1 112 623 408	1 180 000 000	99,2	99,4
Återköpta egna aktier	-	10 000 000	10 000 000	0,8	0,6
Totalt registrerade aktier	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

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 102	2 691	7 031	7 621
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 184	1 190	1 188	1 190
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	1,78	2,26	5,92	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 102	2 691	7 031	7 621
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	465	433	245	213
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 258	1 265	1 263	1 264
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	1,30¹⁾	1,79¹⁾	5,37¹⁾	5,86¹⁾
Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 102	2 691	7 031	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	418	949	1 909	2 440
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	809	632	576	399
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	3	-5	9	1
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-15	-22	303	297
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	-249	-322	-572	-646
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 184	1 190	1 188	1 190
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,97	1,22	4,06	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr				
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 348	1 544	6 192	6 389
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 184	1 190	1 188	1 190
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,14	1,30	5,21	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr				
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 249	2 201	9 198	9 150
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 184	1 190	1 188	1 190
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	1,90	1,85	7,74	7,69
Eget kapital per aktie, kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	96 487	89 979	96 487	93 852
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 180	1 190	1 180	1 186
A/B Eget kapital per aktie, kr	81,77	75,61	81,77	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr				
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	96 487	89 979	96 487	93 852
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	18 317	17 220	18 317	18 046
C Räntederivat, Mkr	-789	-634	-789	-459
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 180	1 190	1 180	1 186
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	96,62	89,55	96,62	93,96

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

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 183 705 556	1 190 000 000	1 188 176 849	1 189 739 863
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 258 364 922	1 264 659 366	1 262 836 215	1 264 399 229
Utestående antal aktier ²⁾	1 180 000 000	1 190 000 000	1 180 000 000	1 186 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 254 659 366	1 264 659 366	1 254 659 366	1 260 659 366

2) Per den 31 mars 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 10 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 180 000 000. Per den 31 mars 2025 ägde Fastighets AB Balder inga egna aktier och totalt antal emitterade (och utestående) aktier uppgick till 1 190 000 000.

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm				
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 962	14 120	14 962	14 531
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 808	6 544	6 808	6 703
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 198	2 158	2 198	2 168
Hyresintäkter helår, kr/kvm				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 174	13 484	14 174	13 780
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 808	6 544	6 808	6 703
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 082	2 061	2 082	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %				
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 174	13 484	14 174	13 780
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 962	14 120	14 962	14 531
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	96%	95%	95%
Överskottsgrad, %				
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 514	2 496	10 332	10 314
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 460	3 416	13 764	13 721
A/B Överskottsgrad, %	73%	73%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm				
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	229 957	216 481	229 957	222 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 808	6 544	6 808	6 703
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	33 776	33 080	33 776	33 153

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Avkastning eget kapital, %				
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 102	2 691	7 031	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	414	954	1 958	2 498
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-10	5	-32	-17
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	809	632	576	399
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-15	-22	303	297
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	3	-6	-5	-13
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	-246	-325	-579	-657
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 153	1 441	4 800	5 088
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 612	5 762	4 800	5 088
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	1 195	1 575	2 810	3 190
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	-246	-325	-579	-657
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	5 560	7 013	7 031	7 621
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	96 487	89 979	96 487	93 852
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	93 852	88 420	89 979	88 420
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	95 169	89 200	93 233	91 136
K/N Avkastning eget kapital, %	5,8%	7,9%	7,5%	8,4%
Avkastning totalt kapital, %				
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 582	3 103	9 061	9 582
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 060	-1 033	-4 263	-4 235
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	414	954	1 958	2 498
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-10	5	-32	-17
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	809	632	576	399
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-15	-22	303	297
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 444	2 566	10 519	10 640
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	9 778	10 265	10 519	10 640
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	1 198	1 569	2 805	3 177
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	10 975	11 834	13 324	13 817
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	285 167	265 292	285 167	276 292
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	276 292	267 926	265 292	267 926
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	280 729	266 609	275 229	272 109
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,9%	4,4%	4,8%	5,1%
Räntetäckningsgrad, ggr				
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 369	1 512	6 558	6 702
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 060	-1 033	-4 263	-4 235
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-24	-23	-94	-93
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	51	-66	33	-84
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-81	-149	-85	-153
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,8	2,6	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 jan-mar	2025 jan-mar	2025/2026 apr-mar	2025 jan-dec
Soliditet, %				
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	109 276	102 641	109 276	106 491
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	285 167	265 292	285 167	276 292
A/B Soliditet, %	38,3%	38,7%	38,3%	38,5%
Skuldsättningsgrad, ggr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	149 748	136 255	149 748	143 307
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	109 276	102 641	109 276	106 491
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,3	1,4	1,3
Nettoskuld, Mkr				
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	149 748	136 255	149 748	143 307
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	9 328	6 288	9 328	10 509
A-B Nettoskuld, Mkr	140 420	129 967	140 420	132 798
EBITDA, Mkr				
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 450	1 661	6 643	6 855
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-10	5	-32	-17
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 060	-1 033	-4 263	-4 235
A+B-C EBITDA, Mkr	2 500	2 699	10 874	11 073
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 031	10 781	10 874	11 073
Belåningsgrad, %				
A Nettoskuld, Mkr	140 420	129 967	140 420	132 798
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	285 167	265 292	285 167	276 292
A/B Belåningsgrad, %	49,2%	49,0%	49,2%	48,1%
Nettoskuld/EBITDA, ggr				
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	136 609	131 187	135 193	132 603
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 031	10 781	10 874	11 073
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,6	12,2	12,4	12,0

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

Driftöverskott, 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, %

Driftöverskott 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.

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

Upplýsingar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingskäl endast "intressebolag". Rapporten avser både innehav som utgör intressebolag och joint ventures. För komplett lista se not 14 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2025.

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



ÅBO, FINLAND
JOO KONCEPT
HYRESRÄTTER

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](https://www.balders.se), finns samlad information om verksamheten, styrelse och ledning, ekonomisk rapportering samt pressreleaser.

KALENDARIUM

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
 Timmervägen 7B · 541 64 Skövde
 Föreningsgatan 10 · 461 30 Trollhättan

HELSINGFORS Mikonkatu 8A · 00100 Helsinki · Tel: +358 45 120 15 15
KÖPENHAMN Vesterbrogade 1 E, 5. sal · 1620 København V · Tel: +45 55 55 07 07

NORR Skolgången 3 · 802 57 Gävle
 Packhusallén 2D · 652 11 Karlstad
 Esplanaden 22 · 852 36 Sundsvall

STOCKHOLM Tulegatan 2A · 113 58 Stockholm
 Vårby Allé 18 · 143 40 Vårby
 Hallonbergsplan 5-7, vån 2 · 174 52 Sundbyberg

SYD Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö
 Esplanaden 7 · 265 35 Åstorp
 Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg

ÖST Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping
 Stenbygatan 6 · 721 36 Västerås

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) BALDER.SE · INFO@BALDER.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.