

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

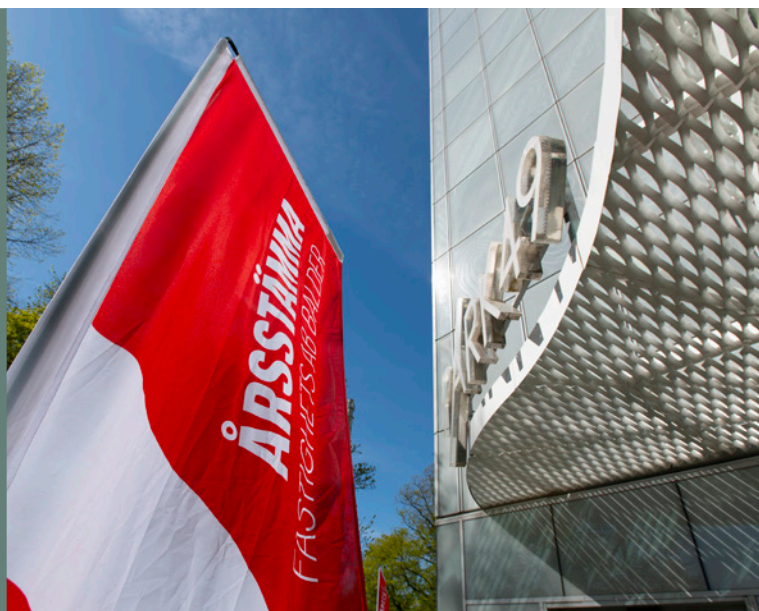
JANUARI-JUNI 2026



INOM VALLGRAVEN 56:1
GÖTEBORG
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 2026 ett värde om 240,8 Mdkr (226,1). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 3 005 Mkr (3 394). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 783 Mkr (3 158), vilket motsvarar en minskning per aktie med 11% till 2,36 kr (2,65). Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank i jämförelsesiffrorna ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 94,30 kr per aktie (91,19).
- Hyresintäkterna uppgick till 7 029 Mkr (6 825).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 832 Mkr (3 461) motsvarande 2,40 kr per aktie (2,91).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

APRIL–JUNI 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 3 570 Mkr (3 408), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –47 Mkr (–50).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 697 Mkr (2 593), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –34 Mkr (–38).
- Överskottsgraden uppgick till 76% (76).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 435 Mkr (1 614), vilket motsvarar en minskning per aktie med 10% till 1,22 kr (1,36). 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 ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 575 Mkr (357). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till –351 Mkr (–855).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 821 Mkr (863).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 730 Mkr (770) vilket motsvarar 0,62 kr per aktie (0,65).
- Under perioden har fem förvaltningsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 1 665 Mkr.
- Under perioden har ytterligare 9 750 000 egna aktier återköpts till ett belopp om 519 Mkr.
- Årsstämman 2026 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning av hela innehavet av aktier i Norion Bank AB, org.nr 556597–0513, med avstämningsdag den 12 maj 2026.
- Vid årsstämman 2026 valdes Erik Selin till arbetande styrelseordförande. Samtidigt tillträdde Sharam Rahi som ny vd.

JANUARI–JUNI 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 7 029 Mkr (6 825), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –90 Mkr (–100).
- Driftsöverskottet uppgick till 5 211 Mkr (5 089), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –64 Mkr (–75).
- Överskottsgraden uppgick till 74% (75).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 783 Mkr (3 158), vilket motsvarar en minskning per aktie med 11% till 2,36 kr (2,65). 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 ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 993 Mkr (1 306). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 458 Mkr (–223).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 019 Mkr (3 644).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 832 Mkr (3 461) vilket motsvarar 2,40 kr per aktie (2,91).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 94,30 kr per aktie (91,19).
- Under perioden har 33 förvaltningsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 6 647 Mkr. Det värdemässigt största förvärvet avser kontorsfastigheten wells&more i centrala London.
- Under perioden har ytterligare 15 750 000 egna aktier återköpts till ett belopp om 896 Mkr. Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 19 750 000 aktier.

	2026 jan-juni	2025 jan-juni	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	7 029	6 825	13 721	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	2 783	3 158	6 389	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	985	1 379	2 498	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577
Värdeförändringar derivat, Mkr	458	–223	399	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	2 832	3 461	7 621	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958
Förvaltningsfastigheter, Mkr	237 745	222 610	225 196	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 100	3 446	3 384	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 179 376	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	2,40	2,91	6,41	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30
Förvaltningsresultat per aktie, kr	2,36	2,65	5,37	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 170 250	1 190 000	1 186 000	1 190 000	1 154 000	1 154 000	1 119 000	1 119 000	1 080 000
Eget kapital per aktie, kr	78,67	76,44	79,13	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	94,30	91,19	93,96	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	51,72	70,26	68,20	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Per den 30 juni 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 19 750 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 170 250 000. Per den 30 juni 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,

Det är med stor ödmjukhet och lust som jag tar mig an uppdraget som vd för Balder. Efter många år i bolaget, senast som vice vd, och som en del av Balders resa sedan starten, känner jag verksamheten, kulturen och våra marknader väl. Jag är tacksam över resan som gett mig erfarenheter och förståelse för hur hela vår organisation fungerar och hur verkligheten ser ut för våra medarbetare, från kundservice och fastighetsskötare till andra viktiga funktioner. Med stolthet över det som byggts upp har jag nu tagit över stafettpippen och ser fram emot att tillsammans med våra kollegor fortsätta utveckla Balder och skapa långsiktiga värden för våra hyresgäster, medarbetare och aktieägare.

Många har frågat mig om hur och vad som kommer att förändras. Till alla er vill jag säga att jag under alla år som ledare har varit lyhörd för förändringar från både insidan och utsidan av bolaget. Balder har sedan starten haft det som en del av vårt DNA att vara anpassningsbara, och vi kommer fortsätta att bli bättre varje dag. Förändringarna kommer att vara många men små.

Jag har under lång tid haft ett stort operativt ansvar i bolaget och varit med och byggt vår Balderkultur som handlar om sunt förnuft och att hålla det enkelt. Balders fyra hörnstenar kommer fortsätta vara:

1. Kapitalallokering och finans
2. Fullt uthyrda hus
3. Anpassade investeringar och kostnader
4. Nöjda kunder och medarbetare

Som långsiktig fastighetsägare har vi också ett ansvar att bidra till trygga och väl fungerande områden. Social hållbarhet är en hjärtefråga för mig och ett område som jag på Balder har jobbat nära sedan 2009. De senaste åren har vi försökt göra mer än traditionell fastighetsförvaltning och stegvis lärt oss att utveckla den biten med framgång. Vi kan bidra med det vi är bra på, och genom vår storlek har vi också möjlighet att samlar andra krafter för att bidra till en gemensam kraft, tillsammans kan vi göra skillnad.

Tillsammans med skolor, kommuner, myndigheter och lokala aktörer vill vi skapa bättre förutsättningar för människor att bo, arbeta och utvecklas. Vår erfarenhet visar att områden där vi arbetar på det här sättet skapar värde för området, är bra för hyresgästerna och stärker vårt varumärke. Det skapar också stolthet hos våra medarbetare. Det är ett arbete som stärker både våra områden och vår verksamhet. Det finns många delar som ger otroligt mycket tillbaka till oss som bolag. Därför vill jag säga: Fortsätt kämpa. Ge aldrig upp. Det blir bara bättre och bättre om vi gör det tillsammans.

Marknadsläget

Marknaden utvecklas successivt i en mer positiv riktning och vi ser en ökande aktivitet på den kommersiella sidan, även om vi fortsatt har lite lägre uthyrningsgrader i de kommersiella segmenten.

Den danska ekonomin är fortsatt stark, med låg arbetslöshet, ökande köpkraft och en hög efterfrågan på bostäder, särskilt i huvudstadsregionen. Detta resulterar i en stigande hyresnivå och låg vakansnivå i vår danska bostadsportfölj.

Det fortsatta överutbudet på den finska hyresmarknaden gör att snabb och högkvalitativ service är en viktig framgångsfaktor. Men på grund av historiskt låg nivå av nyproduktion och befolkningstillväxt i de största städerna förbättras situationen gradvis. SATO och Joo Group har båda haft en stabil utveckling under andra kvartalet, med stöd av hög kundnöjdhet som bygger på deras höga servicenivå. Under andra kvartalet 2026 har vi investerat totalt cirka 120 miljoner euro på den finska fastighetsmarknaden i form av handelsfastigheter samt en industri- och hotellfastighet.



"BALDERS FYRA HÖRNSTENAR KOMMER FORTSÄTTA VARA KAPITALALLOKERING OCH FINANS, FULLT UTHYRDA HUS, ANPASSADE INVESTERINGAR OCH KOSTNADER SAMT NÖJDA KUNDER OCH MEDARBETARE."

Den norska fastighetsmarknaden har varit relativt motståndskraftig. Efterfrågan på attraktiva kommersiella lokaler är fortsatt god, medan bostadsmarknaden gynnas av ett begränsat utbud av nya bostäder och en stabil efterfrågan på hyresrätter.

Förvaltningsresultat och aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie ökade med 3% under första halvåret, justerat för vår andel av förvaltningsresultatet från Norion i jämförelsesiffrorna. Vi har fortsatt lite valutamotvind, och tillväxten i balansräkningen för också med sig högre finanskostnader.

Men det finns andra områden där vi har ett jobb att göra. Uthyrningsgraden och hyrestillväxten i jämförbart bestånd är komponenter som vi behöver jobba ännu hårdare för att förbättra, även om jag inte tycker att vi behöver skämmas över vår prestation de senaste åren givet att marknaden varit utmanande. Därtill har vi behövt öka våra centrala kostnader lite grann i år. En lite högre aktivitet inom projektutveckling medför ökade personal- och marknadsföringskostnader, och vi har också påbörjat en resa för att digitalisera och effektivisera delar av vår administrativa organisation, vilket kräver lite investeringar initialt. Kostnadseffektivitet har alltid varit, och ska fortsätta vara, en paradgren för Balder. Trots att vi ökar centrala kostnader med 8% jämfört med förra året, är de fortfarande lägre än för tre år sedan i relation till driftnettot. Men jag tycker ändå att vi alltid kan bättre. Poängen med en skalbar och effektiv förvaltande organisation är ju att förvaltningsresultatet ska öka snabbare än driftnettot.

Hyresintäkterna för andra kvartalet ökade med cirka 5% jämfört med förra året samtidigt som driftsöverskottet ökade med 4%. Hyresintäkter i jämförbart bestånd för första halvåret ökade med 1,2%.

I aktuell intjäningsförmåga ser vi en ökning om 10% justerat för Norions bidrag i jämförelsesiffrorna vilket innebär att vi ser en underliggande tillväxt i förvaltningsresultatet per aktie i aktuell intjäning rensat för sakutdelningen av Norion.

Transaktioner och investeringar

Vårt kapital ska användas där det skapar störst värde över tid, oavsett om det handlar om investeringar i verksamheten, att upprätthålla en stark finansiell ställning, eller aktieåterköp. Återköp är ett bra alternativ när vi bedömer att det är den bästa användningen av vårt kapital. Vi har under första halvåret köpt tillbaka 15 750 000 aktier. Dagens stora substansrabatt på Balderaktien gör såklart att återköp blir mer attraktivt jämfört med andra kapitalallokeringsalternativ.

Projektverksamheten utvecklas enligt plan, även om investeringstakten fortfarande är ganska modest jämfört med för några år sedan. Vi ser fortsatt goda möjligheter att skapa värde genom både förvaltning och utveckling av vårt befintliga bestånd.

Finansiering och skuldsättning

Vår finansiering är väl diversifierad mellan bank- och kapitalmarknaden med en balanserad förfallostruktur och god tillgång till finansiering. Arbetet med att optimera kapitalstruktur, löptider och räntebindning fortsätter, med målsättningen att säkerställa en långsiktigt stabil och kostnadseffektiv finansiering. Sammantaget är vår finansiella ställning fortsatt stark och ger oss goda förutsättningar att genomföra planerade investeringar och samtidigt hantera ett föränderligt marknadsläge.

Förutsättningarna på finansieringsmarknaden har varit fortsatt goda under kvartalet, även om marknaden periodvis präglats av ökad osäkerhet till följd av geopolitisk oro och en volatil omvärld. Vi har fortsatt att arbeta

proaktivt med finansieringen och nyttjat de förbättrade kreditmarginalerna och emitterade under kvartalet gröna och sociala obligationer om 1,6 Mdkr på tre- och femåriga löptider.

Vår finansiella ställning är fortsatt stabil med en belåningsgrad som kommit upp något till 50,4% till följd av framförallt sakutdelningen av Norion. Även aktieåterköpen har haft viss effekt. Vi har en kredit- och räntebindningstid om 4,9 respektive 2,5 år. Nettoskuld/EBITDA kom ned 0,3 jämfört med föregående kvartal och uppgår nu till 13,3 gånger.

Ny koncernledning

Under kvartalet presenterade jag också en ny koncernledning. Dessa kollegor är inte nya för mig, men vi går in i en ny fas tillsammans, vilket känns väldigt bra. Jag hoppas att vi kan förmedla den energin vi har tillsammans i ledningsrummet ut i hela organisationen.

Avslutningsvis vill jag tacka styrelsen för förtroendet att få leda Balder som vd. Med våra fantastiska medarbetare, en stark kultur och ett tydligt fokus på affären går vi in i nästa kapitel med lust, framtidstro och höga ambitioner. Jag älskar mitt jobb och hoppas att det genomsyrar hela vår organisation både internt och externt.

Önskar alla en trevlig sommar!

Sharam Rahi

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	2026 30 jun	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
Hysesintäkter	14 500	14 200	13 800	13 800	13 700	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700	12 400
Fastighetskostnader	-3 500	-3 400	-3 300	-3 300	-3 300	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100	-3 050
Driftsöverskott	11 000	10 800	10 500	10 500	10 400	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600	9 350
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	75%	75%	75%	76%	75%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 200	-1 200	-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	1 200	1 900	1 900	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950	1 950
Rörelseresultat	11 000	10 800	10 600	11 300	11 200	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450	10 200
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 400	-4 300	-4 200	-4 200	-4 100	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 000
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-400	-400	-500	-500	-500	-500	-450	-450	-400	-400
Förvaltningsresultat²⁾	6 100	6 100	6 000	6 600	6 600	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850	5 800
Skatt ³⁾	-1 200	-1 200	-1 200	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210	-1 200
Resultat efter skatt	4 900	4 900	4 800	5 300	5 300	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640	4 600
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,21	5,17	5,06	5,55	5,55	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99	5,03

1) Från och med 31 december 2025 ingår inte längre Norion Bank i Balders intjäningsförmåga under raden "Förvaltningsresultat från intressebolag". Redovisning enligt kapitalandelsmetoden upphörde i och med styrelsens förslag till årsstämman 2026 om utdelning av Balders innehav i Norion Bank.

2) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

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

I aktuell intjäningsförmåga per 30 juni 2026 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,09

DKK: 1,48

NOK: 0,98

GBP: 12,87

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 3 005 Mkr (3 394). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 783 Mkr (3 158), vilket motsvarar en minskning per aktie med 11% till 2,36 kr (2,65). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 591 Mkr (973).

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 ökade istället förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare med 3%, trots motvind från valutakurseffekter och högre räntekostnader till följd av ökad räntebärande skuld.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 019 Mkr (3 644). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 2 832 Mkr (3 461), motsvarande 2,40 kr per aktie (2,91). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 993 Mkr (1 306), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -8 Mkr (73), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 2 Mkr (6), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 458 Mkr (-223) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 568 Mkr (309) samt resultat från andelar i intressebolag om -87 Mkr (653).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 3% till 7 029 Mkr (6 825), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -90 Mkr (-100). 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 15 326 Mkr (14 371). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 232 kr per kvm (2 190) exklusive projektfastigheter.

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

Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 juni uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 826 Mkr (671).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 818 Mkr (-1 736) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 27 Mkr (24).

Driftsöverskottet uppgick till 5 211 Mkr (5 089), vilket innebär en överskottsgrad om 74% (75).

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



Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –622 Mkr (–578), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 9 Mkr (10).

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 –87 Mkr (653) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 591 Mkr (973).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –619 Mkr (–96). Periodens skatt uppgick till –58 Mkr (–224).

Ingen resultatandel enligt kapitalandelsmetoden från Norion Bank har redovisats i resultaträkningen under 2026. Utdelningen av aktierna i Norion Bank har under perioden reducerat moderbolagets egna kapital med det bokförda anskaffningsvärdet om 1 196 Mkr. Koncernens egna kapital har under perioden reducerats med det koncernmässiga värdet i Norion Bank om 4 850 Mkr.

Finansnetto och värdeförändringar derivat

Finansnettot uppgick till –2 171 Mkr (–2 082), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 28 Mkr (28).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 458 Mkr (–223) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 568 Mkr (309). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 juni 2,9% (3,0).

Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23 315 Mkr (24 029).

Nettoskuld/EBITDA uppgick per kvartalsskiftet till 13,3 ggr (12,1), vilket är en förbättring om 0,3 ggr jämfört med föregående kvartal.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 juni genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 10. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 993 Mkr (1 306). Realiserade värdeförändringar uppgick till –8 Mkr (73). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 juni uppgick till 4,9% (4,9).

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 2 Mkr (6) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar resultatavräkning av ett bostadsrättsprojekt samt försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –753 Mkr (–592), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 10 Mkr (8). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –195 Mkr (–209). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –168 Mkr (–180). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –558 Mkr (–383).

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 18 643 Mkr (17 482).

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 2 060 Mkr (2 228). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –7 137 Mkr (–1 500). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 5 494 Mkr (–750).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –355 Mkr (–935). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 34 Mkr (–37).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 12 521 Mkr (19 266) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 juni till 10 795 Mkr (4 763). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 23 315 Mkr (24 029).

Andra kvartalet 2026

Förvaltningsresultatet för andra kvartalet 2026 uppgick till 1 555 Mkr (1 733). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för andra kvartalet 2026 uppgick till 1 435 Mkr (1 614), vilket motsvarar en minskning per aktie med 10% till 1,22 kr (1,36). Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank i jämförelsesiffrorna ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 3%. I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 295 Mkr (481). Hyresintäkterna uppgick till 3 570 Mkr (3 408) och fastighetskostnaderna till –873 Mkr (–815), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 4% till 2 697 Mkr (2 593), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftsöverskottet med –34 Mkr (–38). Överskottsgraden uppgick till 76% (76).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 821 Mkr (863). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 730 Mkr (770) motsvarande 0,62 kr per aktie (0,65). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 575 Mkr (357), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –4 Mkr (68), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 12 Mkr (1), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med –351 Mkr (–855) samt resultat från andelar i intressebolag om –301 Mkr (310). Koncernens totala skatt uppgick till –370 Mkr (–271). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –57 Mkr (–56). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –313 Mkr (–215).

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 30 juni uppgick till 1 174 personer (1 088), varav 461 kvinnor (429). Därutöver var 68 personer (58) anställda som sommarjobbare. Balder är verksam i sex länder och indelat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 328 Mkr (286).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 916 Mkr (3 975). Övrigt finansnetto uppgick till 458 Mkr (2 301) varav valutakursdifferenser uppgick till –423 Mkr (467), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 426 Mkr (–219).

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 2 056 förvaltningsfastigheter (1 986) med en uthyrningsbar yta om 6 856 tkvm (6 555) till ett värde om 237 745 Mkr (222 610). Balders totala hyresvärde uppgick exklusive projekt till 15 305 Mkr (14 355).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 100 Mkr (3 446). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 240 845 Mkr (226 057).

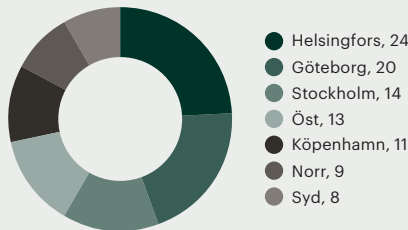
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDER FASTIGHETSBESTÅND PER 2026-06-30¹⁾

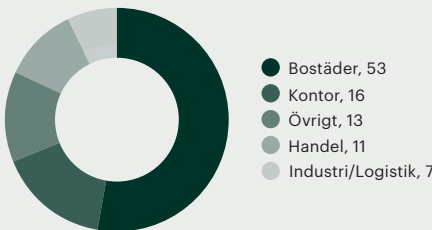
	Antal förvaltningsfastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	791	1 404 611	3 822	2 721	3 655	96	56 930	24
Stockholm	104	863 844	2 152	2 491	1 974	92	33 799	14
Göteborg	223	1 342 395	2 773	2 065	2 607	94	44 913	19
Köpenhamn	29	408 473	1 262	3 089	1 257	100	26 704	11
Syd	115	659 583	1 380	2 092	1 265	92	20 113	8
Öst	523	1 162 832	2 350	2 021	2 249	96	30 863	13
Norr	271	1 014 602	1 567	1 545	1 473	94	21 105	9
Totalt exklusive projekt	2 056	6 856 340	15 305	2 232	14 479	95	234 426	97
Projekt för egen förvaltning			21		21		3 319	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 056	6 856 340	15 326	2 232	14 500	95	237 745	99
Exploateringsfastigheter							3 100	1
Totalt fastighetsbestånd	2 056	6 856 340	15 326	2 232	14 500	95	240 845	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 451	3 197 072	7 637	2 389	7 313	96	121 951	51
Kontor	116	734 250	2 354	3 206	2 060	88	37 999	16
Handel	181	1 258 089	2 171	1 725	2 091	96	27 196	11
Industri/Logistik	204	898 513	1 267	1 410	1 185	93	15 920	7
Övrigt	104	768 417	1 877	2 442	1 832	98	31 360	13
Totalt exklusive projekt	2 056	6 856 340	15 305	2 232	14 479	95	234 426	97
Projekt för egen förvaltning			21		21		3 319	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 056	6 856 340	15 326	2 232	14 500	95	237 745	99
Exploateringsfastigheter							3 100	1
Totalt fastighetsbestånd	2 056	6 856 340	15 326	2 232	14 500	95	240 845	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 30 juni uppgick Balders genomsnittliga direktavkastningskrav till 4,9% (4,9) exklusive projektfastigheter för egen förvaltning. Det genomsnittliga direktavkastningskravet för bostadsfastigheter uppgick till 4,3% (4,4) och för kommersiella fastigheter till 5,5% (5,5). För att kvalitetssäkra de interna värderingarna använder sig Balder av externa värderingsföretag 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 30 juni till 237 745 Mkr (222 610). Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 993 Mkr (1 306).

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 8 045 Mkr (7 275) investerats avseende förvaltningsfastigheter, varav 6 647 Mkr (6 386) avser förvärv och 1 398 Mkr (889) avser investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 51 Mkr (2 437). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -8 Mkr (73).

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	1 398		889	
Förvärv	6 647	33	6 386	34
Avyttringar	-59	-1	-2 364	-9
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	993		1 306	
Valutaförändring	3 570		-3 500	
Omklassificering	-	1	-1 367	-1
Förvaltningsfastigheter 30 juni	237 745	2 056	222 610	1 986
Exploateringsfastigheter 1 januari	3 384		1 955	
Upparbetade projektkostnader	342		149	
Försäljning	-626		-25	
Omklassificering	-		1 367	
Exploateringsfastigheter 30 juni	3 100		3 446	
Totalt fastighetsbestånd 30 juni	240 845		226 057	

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 6,8 år (6,6). Balders tio största kontrakt svarar för 4,0% (4,2) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,5 år (14,4). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 93% (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 färdigställdes 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.

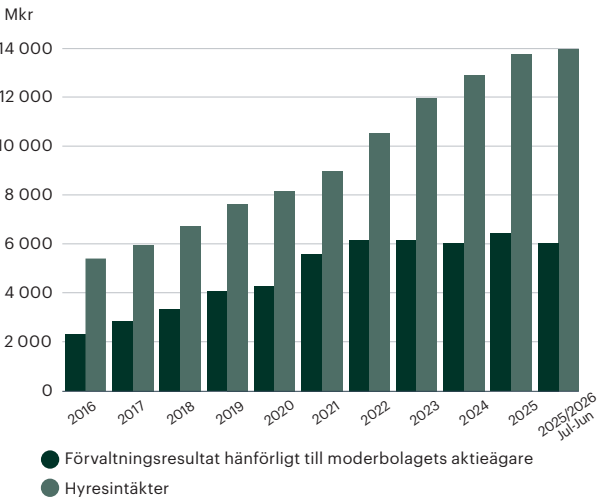
HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2026-06-30

Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2026	1 327	25	277	2
2027	1 346	26	746	5
2028	781	15	642	4
2029	677	13	883	6
2030–	1 130	21	4 601	32
Summa kommersiellt	5 261	100	7 150	49
Bostad ¹⁾	51 806		7 160	49
P-plats ^{1,2)}	–		72	0
Garageplats ^{1,2)}	–		118	1
Summa	57 067		14 500	100

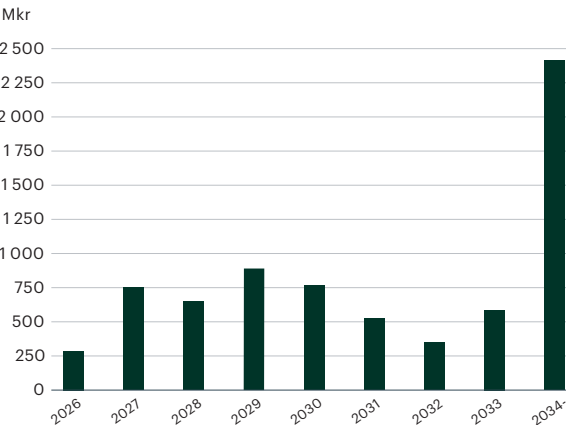
1) Löper normalt med en uppsägningstid om tre månader.

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

Förutsättningarna på finansieringsmarknaden har varit fortsatt goda. Under kvartalet nyttjades de förbättrade kreditmarginalerna på kapitalmarknaden och gröna och sociala obligationer om 1,6 Mdkr emitterades på tre- och femåriga löptider. Räntebärande skulder ökade i kvartalet med 3,5 Mdkr gentemot föregående kvartal.

Per den 30 juni var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 23 Mdkr (24).

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader uppgår till 12,8.

Balders räntebindningstid uppgick per den 30 juni till 2,5 år och kreditbindningen till 4,9 år. Per den 30 juni var 75% 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.

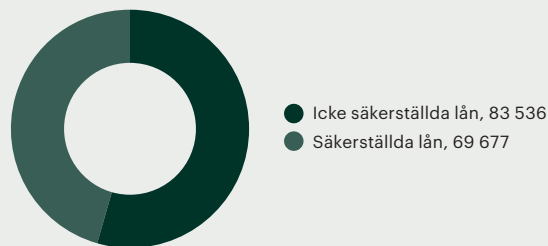
FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	153 213	136 652	143 307
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	23 315	24 029	23 724
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,9	4,8	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,5	2,9	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,3	12,1	12,0
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	50,4	49,7	48,1
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,5	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	24,5	23,9	23,4
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	37,0
Belåningsgrad, %	högst	50,0	50,4
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,5
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	12,8

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2026-06-30

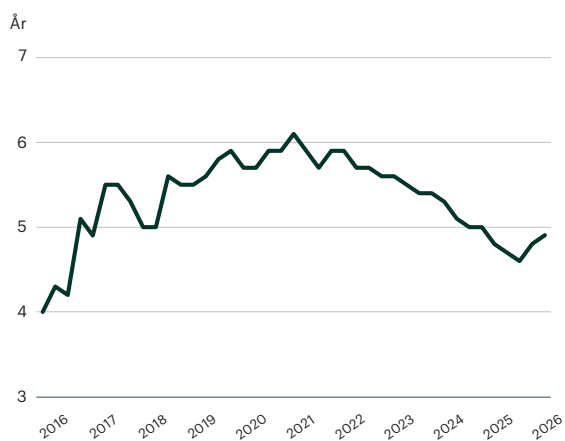
År	Mkr	Andel, %
2026	4 631	3
2027	23 550	15
2028	27 456	18
2029	30 740	20
2030	17 839	12
2031	14 366	9
2032	5 717	4
2033	6 784	4
2034	387	0
2035	3 905	3
2036-	17 837	12
Summa	153 213	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2026-06-30

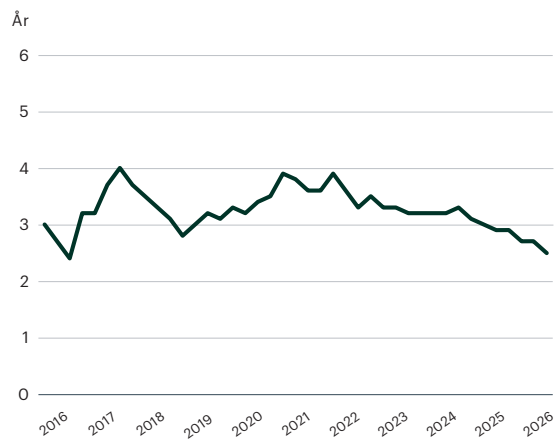
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2026	47 780	2,9 ¹⁾	31
2027	16 682	2,1	11
2028	21 160	3,0	14
2029	17 114	2,2	11
2030	13 312	2,2	9
2031	17 281	3,0	11
2032	9 461	3,7	6
2033	5 547	4,1	4
2034	1 226	2,8	1
2035	–	–	–
2036-	3 650	3,7	2
Summa	153 213	2,9	100

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

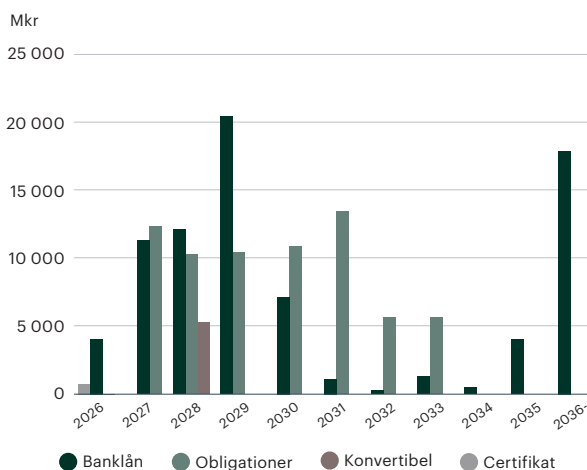
GENOMSNITTLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



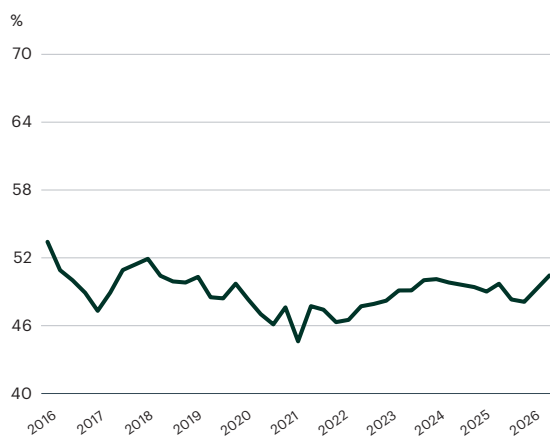
GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING



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
Klimatförändringar Vatten Resursanvändning och cirkulär ekonomi	Egna medarbetare Arbetskraft i värdekedjan Kunder och områdesutveckling	Ansvarsfullt företagande
Mål 50% utsläppsminskning i egna verksamheten till 2030 och nå nettonollutsläpp i värdekedjan till 2045 - Energieffektivisering 2% per kvm och år samt ökad mängd förnybar energiproduktion - Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet - Kunder och medarbetare ges goda förutsättningar till miljövänliga och fossilfria transporter - Alla nyproducerade fastigheter ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering - Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd - 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 - 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
		

En stor del av Balders sociala arbete riktar sig till barn och unga.



AMBITION ATT FÖRÄNDRA PÅ RIKTIGT

Social hållbarhet har varit en naturlig del av Balders verksamhet sedan 2009. Det är ett långsiktigt arbete som kräver engagemang, uthållighet och samverkan. Balders nytillträdde vd Sharam Rahi har drivit frågan sedan start och vill nu växla upp arbetet och samarbeten på flera svenska orter.

För Balder handlar fastighetsförvaltning inte bara om byggnader utan också om människorna som bor och verkar där. Om att bidra till en positiv utveckling i bostadsområdena i stort. Alla medarbetare bidrar på något sätt till social områdesutveckling och på ett antal orter arbetar även dedikerade områdesutvecklare. I nuläget finns dessa yrkesroller i Göteborg, Stockholm och Sundsvall, och fler städer är på gång.

– Vårt arbete har utvecklats över tid men är fortsatt behovsstyrt, integrerat i verksamheten och lokalt förankrat. Målet är att inget av Balders områden ska finnas med på polisens lista över utsatta områden, säger Balders vd Sharam Rahi.

I Bergsjön i Göteborg har Balder arbetat med områdesutveckling i samverkan med andra, sedan förvärvet 2014. En rapport från föreningen *Bergsjön 2031* visar en positiv utveckling inom flera områden. Den upplevda tryggheten har exempelvis ökat från 67 till 86 procent sedan 2015. Under samma period har andelen förvärvsarbetande ökat från 49 till 67 procent, medan medelinkomsten har stigit med 33 procent sedan 2017.

Ett exempel på en framgångsrik modell för områdesutveckling och samarbeten är *Handslag för Göteborg* – ett samverkansinitiativ mellan

staden, näringslivet och fastighetsägare. Fokus ligger på utbildning, jobb, företagande och framtidsstro. Målen är tydliga; fler ska nå gymnasiebehörighet, fler ska få jobb och fler företag ska startas – oavsett var i staden man lever och verkar. Balder är en del av *Handslag Bergsjön* och *Handslag Biskopsgården*.

Med Sharam i spetsen undersöker Balder nu möjligheterna att växla upp arbetet med social områdesutveckling ytterligare genom att engagera fler aktörer runt om i landet. I maj inledde Sharam en serie möten för att träffa människor och organisationer som arbetar långsiktigt för trygga, levande och starka lokalsamhällen.

– Jag är övertygad om att verklig förändring sker när offentlig sektor, näringsliv och skola arbetar tillsammans. Genom dialog och samarbete kan vi skapa bättre förutsättningar för trygghet, sysselsättning och framtidsstro, säger Sharam Rahi.

Social områdesutveckling genom samverkan – summering Sverige 2025

- 100 olika insatser
- 1 400 aktivitetstillfällen
- 31 000 deltagare (ej unika) i aktiviteter
- 500 lovjobb
- 70 långsiktiga arbetstillfällen
- 100 samverkanspartners



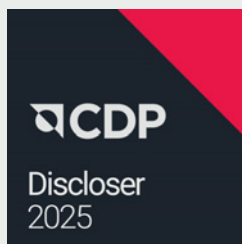
ESG-RATINGS

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 30.

INTRESSEBOLAG

Balder är delägare i ett stort antal fastighetsförvaltande och projektutvecklande bolag. 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 förenklingsskäl endast "intressebolag".

Balder har under perioden investerat 351 Mkr (372) i intressebolag. Årsstämman 2026 beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning av hela innehavet i intressebolaget Norion Bank AB (publ) med avstämningsdag 12 maj 2026.

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 ASA¹⁾ 40% (40) samt Stenhus Fastigheter i Norden AB²⁾ 27% (20).

BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS FASTIGHETSBESTÅND PER 2026-06-30³⁾

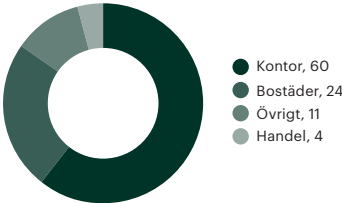
	Antal förvaltningsfastigheter ⁴⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	128	187 578	462	2 462	425	92	8 223	17
Göteborg	92	251 925	382	1 517	365	95	5 200	11
Syd	76	96 302	172	1 788	167	97	2 909	6
Öst	60	133 661	189	1 416	178	94	2 721	6
Norr	29	108 441	266	2 455	244	92	4 339	9
Oslo	70	419 333	1 247	2 974	1 177	94	21 432	45
Totalt exklusive projekt	455	1 197 240	2 719	2 271	2 557	94	44 825	94
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 704	6
Totalt fastighetsbestånd	455	1 197 240	2 719	2 271	2 557	94	47 528	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	151	275 189	621	2 257	598	96	11 466	24
Kontor	123	566 364	1 576	2 782	1 464	93	26 213	55
Handel	38	92 817	155	1 666	147	95	1 903	4
Övrigt	143	262 870	367	1 397	348	95	5 243	11
Totalt exklusive projekt	455	1 197 240	2 719	2 271	2 557	94	44 825	94
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 704	6
Totalt fastighetsbestånd	455	1 197 240	2 719	2 271	2 557	94	47 528	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 juni 2026 uppgick till 7 541 Mkr.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 juni 2026 uppgick till 1 113 Mkr.
3) 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.
4) Avser hela intressebolagsbeståndet.

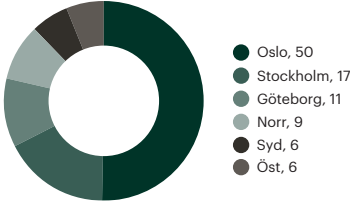
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	47 528	44 521	45 525
Övriga tillgångar	1 898	1 690	1 668
Likvida medel	895	924	835
Summa tillgångar	50 321	47 136	48 028
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	20 530	19 637	19 982
Uppskjuten skatteskuld	3 805	3 431	3 535
Räntebärande skulder	24 816	22 971	23 218
Övriga skulder	1 170	1 098	1 294
Summa eget kapital och skulder	50 321	47 136	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 54 Mkr (52) och redovisas bland förvaltnings- och administrationskostnader. Under perioden har byggtjänster köpts från T-Byggen Sverige AB om – Mkr (3). 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.

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 14 juli 2026

Erik Selin
Styrelseordförande

Sten Dunér
Styrelseledamot

Carina Edblad
Styrelseledamot

Carin Kindbom
Styrelseledamot

Fredrik Svensson
Styrelseledamot

Anders Wennergren
Styrelseledamot

Sharam Rahi
Verkställande direktör

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter	3 570	3 408	7 029	6 825	13 926	13 721
Fastighetskostnader	-873	-815	-1 818	-1 736	-3 490	-3 407
Driftsöverskott	2 697	2 593	5 211	5 089	10 436	10 314
Förvaltnings- och administrationskostnader	-329	-294	-622	-578	-1 205	-1 160
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	-301	310	-87	653	1 040	1 779
– varav förvaltningsresultat	295	481	591	973	1 551	1 933
– varav värdeförändringar	-604	-75	-619	-96	-226	297
– varav skatt	7	-96	-58	-224	-284	-450
Övriga intäkter/kostnader	2	3	-5	-7	7	4
Finansnetto	-1 110	-1 050	-2 171	-2 082	-4 324	-4 235
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-25	-23	-48	-46	-96	-93
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	959	1 562	2 327	3 074	5 955	6 702
– varav Förvaltningsresultat	1 555	1 733	3 005	3 394	6 465	6 855
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-4	68	-8	73	-23	58
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	575	357	993	1 306	2 127	2 440
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	592	17	642	45	720	123
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-580	-16	-640	-39	-741	-140
Värdeförändringar derivat	-351	-855	458	-223	1 080	399
Värdeförändringar totalt	232	-429	1 445	1 162	3 164	2 880
Resultat före skatt	1 191	1 133	3 772	4 236	9 118	9 582
Inkomstskatt	-370	-271	-753	-592	-1 752	-1 591
Periodens/årets resultat	821	863	3 019	3 644	7 367	7 991
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	730	770	2 832	3 461	6 992	7 621
Innehav utan bestämmande inflytande	91	93	188	183	375	370
	821	863	3 019	3 644	7 367	7 991
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	339	698	586	-766	-428	-1 780
Kassaflödessäkringar efter skatt	-30	-21	-0	-14	18	4
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	61	-126	852	-532	489	-895
Periodens/årets totalresultat	1 192	1 414	4 457	2 333	7 445	5 321
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	940	985	3 952	2 544	7 106	5 698
Innehav utan bestämmande inflytande	252	428	505	-211	340	-377
	1 192	1 414	4 457	2 333	7 445	5 321
Förvaltningsresultat	1 555	1 733	3 005	3 394	6 465	6 855
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-120	-120	-222	-236	-451	-466
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 435	1 614	2 783	3 158	6 014	6 389
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,22	1,36	2,36	2,65	5,08	5,37
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,62	0,65	2,40	2,91	5,90	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,58	0,65	1,89	2,57	5,18	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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	237 745	222 610	225 196
Exploateringsfastigheter	3 100	3 446	3 384
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 322	2 551	2 287
Goodwill	139	–	136
Övriga materiella anläggningstillgångar	280	321	303
Andelar i intressebolag och joint ventures	25 042	27 648	24 164
Derivat	509	236	459
Fordringar	4 582	5 167	5 004
Likvida medel och finansiella placeringar	10 236	4 353	10 509
Tillgångar som innehas för utdelning	–	–	4 850
Summa tillgångar	283 956	266 333	276 292
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	105 085	104 043	106 491
Uppskjuten skatteskuld	18 643	17 482	18 046
Räntebärande skulder	153 213	136 652	143 307
Derivat	242	1 035	1 044
Leasingskuld	2 323	2 552	2 295
Övriga skulder	4 451	4 569	5 108
Summa eget kapital och skulder	283 956	266 333	276 292
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	13 026	13 079	12 639

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Ingående eget kapital	106 491	101 735	101 735
Periodens/årets totalresultat	4 457	2 333	5 321
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–0	–8	–285
Utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	–125	–17	–17
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	7	–	4
Innehav utan bestämmande inflytande som uppkommit vid förvärv av dotterföretag	0	–	–
Återköp av egna aktier	–896	–	–267
Utdelning av aktier i Norion Bank AB	–4 850	–	–
Utgående eget kapital	105 085	104 043	106 491

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025 jan-dec
Driftsöverskott	2 697	2 593	5 211	5 089	10 314
Övriga intäkter/kostnader	2	3	-5	-7	4
Förvaltnings- och administrationskostnader	-329	-294	-622	-578	-1 160
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-14	-14	-28
Återläggning av avskrivningar	23	23	46	47	95
Betalt finansnetto	-1 207	-1 138	-2 333	-2 042	-4 039
Betald/erhållen skatt	-56	-66	-223	-267	-597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 123	1 114	2 060	2 228	4 589
Förändring rörelsefordringar	-1	237	-401	-336	-436
Förändring rörelseskulder	46	-386	-371	-577	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 168	965	1 287	1 315	4 039
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 665	-1 203	-6 647	-6 195	-9 578
Förvärv/avyttringar av övriga materiella anläggningstillgångar	-11	-13	-23	-23	-53
Förvärv av finansiella placeringar	-	-42	-269	-126	-3 090
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	636	-292	177	452	-556
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-1 082	-576	-1 740	-1 038	-2 612
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-10	1 311	51	2 437	2 490
Försäljning av exploateringsfastigheter	592	17	642	45	123
Försäljning av finansiella placeringar	326	-	326	1 450	1 580
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	-	-3	-	377	507
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	344	15	347	1 121	1 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-870	-787	-7 137	-1 500	-9 857
Betalning för köp av egna aktier	-519	-	-896	-	-267
Amortering av leasingskuld	-15	-	-20	-	-27
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-118	-14	-125	-20	-17
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-0	-1	-0	-17	-285
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	7	-	7	-8	4
Upptagna lån	3 279	5 863	18 315	17 084	31 426
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 764	-8 293	-11 787	-17 789	-22 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	871	-2 445	5 494	-750	8 223
Periodens/årets kassaflöde	1 169	-2 267	-355	-935	2 405
Likvida medel vid periodens/årets början	4 213	4 657	5 715	3 381	3 381
Kursdifferens i likvida medel	12	18	34	-37	-71
Likvida medel vid periodens/årets slut	5 394	2 409	5 394	2 409	5 715
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	5 394	2 409	5 394	2 409	5 715
Outnyttjade checkkrediter	558	410	558	410	555
Outnyttjade kreditfaciliteter	12 521	19 266	12 521	19 266	12 660
Finansiella placeringar	4 842	1 944	4 842	1 944	4 795
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	23 315	24 029	23 315	24 029	23 724

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	759	740	1 500	1 495	3 042	3 037
Stockholm	492	500	986	994	1 947	1 955
Göteborg	665	636	1 330	1 271	2 620	2 560
Köpenhamn	309	300	610	607	1 223	1 220
Syd	319	298	609	587	1 178	1 157
Öst	662	593	1 276	1 190	2 509	2 423
Norr	364	343	718	681	1 407	1 370
Totalt	3 570	3 408	7 029	6 825	13 926	13 721
Driftsöverskott						
Helsingfors	541	521	1 024	1 020	2 117	2 113
Stockholm	389	384	751	745	1 492	1 487
Göteborg	505	495	1 008	976	2 028	1 996
Köpenhamn	235	225	463	459	928	924
Syd	238	237	456	459	901	903
Öst	505	462	951	910	1 858	1 817
Norr	284	270	558	520	1 112	1 074
Totalt	2 697	2 593	5 211	5 089	10 436	10 314

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Summa driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 5 211 Mkr (5 089) och resultat före skatt 3 772 Mkr (4 236) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 985 Mkr (1 379), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 2 Mkr (6), övriga intäkter/kostnader –5 Mkr (–7), förvaltnings- och administrationskostnader –622 Mkr (–578), andel i resultat från intressebolag och joint ventures –87 Mkr (653), finansnetto –2 171 Mkr (–2 082) samt värdeförändringar derivat 458 Mkr (–223).

Mkr	2026 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	56 930	53 834	54 279
Stockholm	33 799	33 118	33 209
Göteborg	44 913	43 700	44 012
Köpenhamn	26 704	25 004	25 193
Syd	20 113	17 483	17 598
Öst	30 863	27 019	28 041
Norr	21 105	19 436	19 898
Totalt exklusive projekt	234 426	219 593	222 230
Projekt för egen förvaltning	3 319	3 017	2 966
Totalt förvaltningsfastigheter	237 745	222 610	225 196
Exploateringsfastigheter	3 100	3 446	3 384
Totalt fastighetsbestånd	240 845	226 057	228 580

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 2 651 Mkr i region Helsingfors, 590 Mkr i region Stockholm, 901 Mkr i region Göteborg, 1 511 Mkr i region Köpenhamn, 2 515 Mkr i region Syd, 2 822 Mkr i region Öst samt med 1 207 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 353 Mkr och koncernens

exploateringsfastigheter har minskat med –284 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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 175 094	1 190 000	1 179 376	1 190 000	1 184 460	1 189 740
Resultat efter skatt per aktie, kr	0,62	0,65	2,40	2,91	5,90	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	0,58	0,65	1,89	2,57	5,18	5,86
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,88	1,03	1,85	2,25	3,91	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,22	1,36	2,36	2,65	5,08	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr	2,04	1,94	3,93	3,78	7,84	7,69
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 170 250	1 190 000	1 170 250	1 190 000	1 170 250	1 186 000
Eget kapital per aktie, kr	78,67	76,44	78,67	76,44	78,67	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	94,30	91,19	94,30	91,19	94,30	93,96
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	51,72	70,26	51,72	70,26	51,72	68,20
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 232	2 190	2 232	2 190	2 232	2 168
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 112	2 088	2 112	2 088	2 112	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Vakansgrad, %	5	5	5	5	5	5
Överskottsgrad, %	76	76	74	75	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 191	33 500	34 191	33 500	34 191	33 153
Antal förvaltningsfastigheter	2 056	1 986	2 056	1 986	2 056	2 023
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 856	6 555	6 856	6 555	6 856	6 703
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 435	1 614	2 783	3 158	6 014	6 389
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	4,0	4,7	5,4	6,8	7,6	8,4
Avkastning totalt kapital, %	3,6	3,9	3,9	4,3	4,9	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,3	2,8	2,5	2,7
Soliditet, %	37,0	39,1	37,0	39,1	37,0	38,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3
Belåningsgrad, %	50,4	49,7	50,4	49,7	50,4	48,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,3	11,8	13,3	12,1	12,8	12,0

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

2) Per den 30 juni 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 19 750 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 170 250 000. Per den 30 juni 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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Nettoomsättning	167	146	328	286	629	587
Administrationskostnader	-167	-146	-328	-286	-629	-587
Rörelseresultat	0	0	0	0	0	0
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	3	1 785	3	1 785	100	1 882
Övrigt finansnetto	-241	-436	458	2 301	1 648	3 491
– varav valutakursdifferenser	-775	-831	-423	467	382	1 272
Värdeförändringar derivat	-329	-843	426	-219	1 007	362
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-568	506	886	3 866	2 754	5 734
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	–	–	–	–	-1 837	-1 837
Kommittentresultat ¹⁾	–	–	–	–	-54	-54
Resultat före skatt	-568	506	886	3 866	863	3 843
Inkomstskatt	79	138	29	109	-68	12
Periodens/årets resultat²⁾	-489	644	916	3 975	795	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 30 jun	2025 30 jun	2025 31 dec
Tillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	24	25	31
Finansiella anläggningstillgångar	27 093	28 469	28 128
Fordringar på koncernbolag	101 933	101 114	100 197
Derivat	177	–	319
Kortfristiga fordringar	352	268	358
Likvida medel och finansiella placeringar	8 179	2 464	8 533
Summa tillgångar	137 759	132 340	137 566
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	33 744	35 307	34 920
Räntebärande skulder	68 331	56 406	67 691
Skulder till koncernbolag	34 725	33 929	33 216
Derivat	242	1 117	830
Övriga skulder	717	5 581	910
Summa eget kapital och skulder	137 759	132 340	137 566

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 juni uppgick till 60 525 Mkr (83 609).

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 25% (28) av utestående aktier.

Aktien och återköp egna aktier

Balder hade vid periodens utgång cirka 27 900 aktieägare (28 500). Under perioden omsattes cirka 236,0 miljoner aktier (247,4) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 1 934 000 aktier per handelsdag (2 044 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 40% (42). Kursen på aktien var den 30 juni 51,72 kr (70,26) och motsvarar en nedgång med 24% sedan årsskiftet.

Under 2026 begärde styrelsen och fick mandat från bolagsstämman att köpa tillbaka egna aktier. Syftet med återköpen är att bidra till ökat aktieägarvärde. Förvärv av bolagets egna aktier har skett på Nasdaq Stockholm och under perioden har Balder återköpt 15 750 000 aktier till en genomsnittskurs om 56,82 kr per aktie, vilket gör att Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 19 750 000 aktier, motsvarande 1,7% av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

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. Av B-aktien är 19 750 000 återköpta per den 30 juni 2026, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 170 250 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

Årsstämma

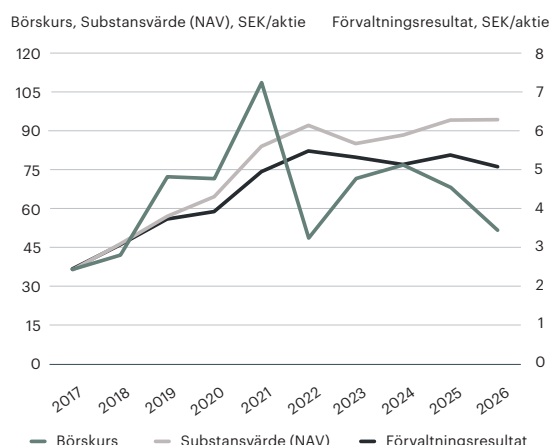
Vid årsstämman i Fastighets AB Balder den 8 maj 2026 beslutades bland annat följande:

- Stämman fastställde bokslutet för 2025 och beviljade styrelsen och verkställande direktören ansvarsfrihet.
- Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag om utdelning av hela innehavet av aktier i Norion Bank med avstämningsdag den 12 maj 2026.
- Stämman beslutade om omval av Erik Selin, Fredrik Svensson, Sten Dunér, Carin Kindbom, Anders Wennergren och Carina Edblad. Till styrelseordförande utsågs Erik Selin.
- Stämman fastslog att intill utgången av nästa årsstämma, ska ett fast styrelsearvode om sammanlagt 1 550 000 kr utgå, varav 550 000 kr till styrelsens ordförande och vardera 200 000 kr till övriga ledamöter.
- Stämman beslutade om ändring av bolagsordningen för att möjliggöra införande av ett nytt aktieslag av serie D.
- 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 och/eller serie D samt av teckningsoptioner och/eller konvertibler med rätt att teckna och/eller konvertera till aktier av serie B och/eller serie D. 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 och/eller serie D men att innehavet av egna aktier i bolaget sammantaget inte får överstiga 10% av samtliga aktier i bolaget.

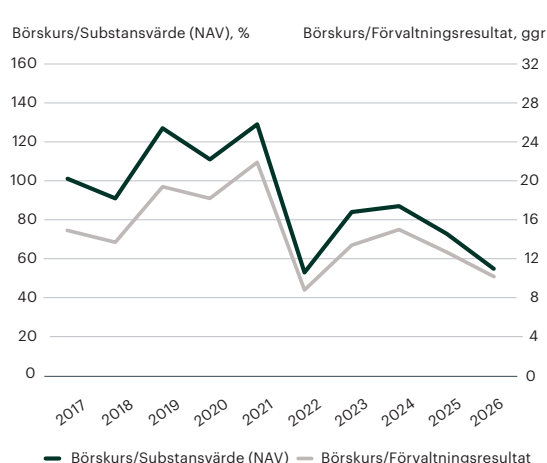
ÄGARFÖRTECKNING PER 2026-06-30

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	–	61 074 999	61 074 999	5,1	3,4
AMF Fonder & Pension	–	59 746 983	59 746 983	5,0	3,3
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	42 537 303	42 537 303	3,6	2,4
Handelsbanken Fonder	–	30 760 936	30 760 936	2,6	1,7
Folksam	–	19 625 389	19 625 389	1,6	1,1
Andra AP-fonden	–	18 957 140	18 957 140	1,6	1,1
SEB Investment Management	–	14 724 609	14 724 609	1,2	0,8
Nordea Funds	–	13 851 348	13 851 348	1,2	0,8
Övrigt	25 272	424 409 482	424 434 754	35,7	23,6
Totalt utestående aktier	67 376 592	1 102 873 408	1 170 250 000	98,3	98,9
Återköpta egna aktier	–	19 750 000	19 750 000	1,7	1,1
Totalt registrerade aktier	67 376 592	1 122 623 408	1 190 000 000	100	100

UTVECKLING BÖRSKURS, SUBSTANSVÄRDE OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



BÖRSKURS/SUBSTANSVÄRDE OCH BÖRSKURS/FÖRVALTNINGSRESULTAT



HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	730	770	2 832	3 461	6 992	7 621
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 175	1 190	1 179	1 190	1 184	1 190
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	0,62	0,65	2,40	2,91	5,90	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	730	770	2 832	3 461	6 992	7 621
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	1	-226	466	207	473	213
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 250	1 265	1 254	1 265	1 259	1 264
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	0,58¹⁾	0,65¹⁾	1,89¹⁾	2,57¹⁾	5,18¹⁾	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	730	770	2 832	3 461	6 992	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	575	357	993	1 306	2 127	2 440
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-351	-855	458	-223	1 080	399
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	3	3	6	-2	9	1
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-604	-75	-619	-96	-226	297
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	79	119	-170	-204	-612	-646
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 175	1 190	1 179	1 190	1 184	1 190
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	0,88	1,03	1,85	2,25	3,91	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 435	1 614	2 783	3 158	6 014	6 389
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 175	1 190	1 179	1 190	1 184	1 190
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,22	1,36	2,36	2,65	5,08	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 391	2 303	4 640	4 504	9 286	9 150
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 175	1 190	1 179	1 190	1 184	1 190
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	2,04	1,94	3,93	3,78	7,84	7,69
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	92 058	90 964	92 058	90 964	92 058	93 852
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 170	1 190	1 170	1 190	1 170	1 186
A/B Eget kapital per aktie, kr	78,67	76,44	78,67	76,44	78,67	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	92 058	90 964	92 058	90 964	92 058	93 852
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	18 643	17 482	18 643	17 482	18 643	18 046
C Räntederivat, Mkr	-349	71	-349	71	-349	-459
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 170	1 190	1 170	1 190	1 170	1 186
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	94,30	91,19	94,30	91,19	94,30	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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 175 093 681	1 190 000 000	1 179 375 829	1 190 000 000	1 184 460 479	1 189 739 863
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 249 753 047	1 264 659 366	1 254 035 195	1 264 659 366	1 259 119 845	1 264 399 229
Utestående antal aktier ²⁾	1 170 250 000	1 190 000 000	1 170 250 000	1 190 000 000	1 170 250 000	1 186 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 244 909 366	1 264 659 366	1 244 909 366	1 264 659 366	1 244 909 366	1 260 659 366

2) Per den 30 juni 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 19 750 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 170 250 000. Per den 30 juni 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 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	15 305	14 355	15 305	14 355	15 305	14 531
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 856	6 555	6 856	6 555	6 856	6 703
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 232	2 190	2 232	2 190	2 232	2 168
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 479	13 684	14 479	13 684	14 479	13 780
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 856	6 555	6 856	6 555	6 856	6 703
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 112	2 088	2 112	2 088	2 112	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 479	13 684	14 479	13 684	14 479	13 780
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	15 305	14 355	15 305	14 355	15 305	14 531
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 697	2 593	5 211	5 089	10 436	10 314
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 570	3 408	7 029	6 825	13 926	13 721
A/B Överskottsgrad, %	76%	76%	74%	75%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	234 426	219 593	234 426	219 593	234 426	222 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 856	6 555	6 856	6 555	6 856	6 703
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	34 191	33 500	34 191	33 500	34 191	33 153

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	730	770	2 832	3 461	6 992	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	571	425	985	1 379	2 104	2 498
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	12	1	2	6	-21	-17
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-351	-855	458	-223	1 080	399
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-604	-75	-619	-96	-226	297
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-2	-6	1	-12	-1	-13
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	76	103	-170	-222	-605	-657
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 024	1 165	2 176	2 606	4 659	5 088
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 094	4 662	4 353	5 212	4 659	5 088
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	-370	-498	825	1 077	2 938	3 190
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	76	103	-170	-222	-605	-657
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	3 801	4 266	5 008	6 067	6 992	7 621
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	92 058	90 964	92 058	90 964	92 058	93 852
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	96 487	89 979	93 852	88 420	90 964	88 420
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	94 272	90 472	92 955	89 692	91 511	91 136
K/N Avkastning eget kapital, %	4,0%	4,7%	5,4%	6,8%	7,6%	8,4%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 191	1 133	3 772	4 236	9 118	9 582
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 110	-1 050	-2 171	-2 082	-4 324	-4 235
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	571	425	985	1 379	2 104	2 498
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	12	1	2	6	-21	-17
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-351	-855	458	-223	1 080	399
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-604	-75	-619	-96	-226	297
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 673	2 687	5 117	5 253	10 504	10 640
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	10 690	10 747	10 234	10 506	10 504	10 640
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	-372	-504	826	1 065	2 937	3 177
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	10 319	10 243	11 060	11 571	13 442	13 817
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	283 956	266 333	283 956	266 333	283 956	276 292
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	285 167	265 292	276 292	267 926	266 333	267 926
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	284 562	265 813	280 124	267 129	275 145	272 109
I/L Avkastning totalt kapital, %	3,6%	3,9%	3,9%	4,3%	4,9%	5,1%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	959	1 562	2 327	3 074	5 955	6 702
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 110	-1 050	-2 171	-2 082	-4 324	-4 235
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-25	-23	-48	-46	-96	-93
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	53	-34	105	-100	121	-84
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-597	-171	-678	-320	-511	-153
(A-(B-C)+D-E)/-(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,3	2,8	2,5	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 apr-jun	2025 apr-jun	2026 jan-jun	2025 jan-jun	2025/2026 jul-jun	2025 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	105 085	104 043	105 085	104 043	105 085	106 491
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	283 956	266 333	283 956	266 333	283 956	276 292
A/B Soliditet, %	37,0%	39,1%	37,0%	39,1%	37,0%	38,5%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	153 213	136 652	153 213	136 652	153 213	143 307
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	105 085	104 043	105 085	104 043	105 085	106 491
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,3	1,5	1,3	1,5	1,3
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	153 213	136 652	153 213	136 652	153 213	143 307
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	10 236	4 353	10 236	4 353	10 236	10 509
A-B Nettoskuld, Mkr	142 976	132 299	142 976	132 299	142 976	132 798
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 555	1 733	3 005	3 394	6 465	6 855
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	12	1	2	6	-21	-17
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 110	-1 050	-2 171	-2 082	-4 324	-4 235
A+B-C EBITDA, Mkr	2 677	2 784	5 178	5 483	10 768	11 073
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 673	11 133	10 353	10 960	10 768	11 073
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	142 976	132 299	142 976	132 299	142 976	132 798
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	283 956	266 333	283 956	266 333	283 956	276 292
A/B Belåningsgrad, %	50,4%	49,7%	50,4%	49,7%	50,4%	48,1%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	141 698	131 133	137 887	132 353	137 638	132 603
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	10 673	11 133	10 353	10 960	10 768	11 073
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,3	11,8	13,3	12,1	12,8	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 i förhållande till antalet utestående aktier 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

Kategoriseras 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

Upplysningar i löptext om transaktioner kopplade till intressebolag och joint ventures benämns av förenklingsskäl 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.



YLÖJÄRVI, TAMMERFORSREGIONEN KÖPCENTRET ELO KOMMERSIELLT

KONTAKT

För ytterligare information, kontakta:
VD Sharam Rahi, via VD-assistent, telefon 031-351 84 49
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 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](https://balder.se) · [INFO@BALDER.SE](mailto:info@balder.se) · ORG.NR: 556525-6905

Copyrights för sida 15.

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.