

FASTIGHETS AB BALDER

DELÅRSRAPPORT

JANUARI-SEPTEMBER 2026



SKÅR 40:5
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 september 2026 ett värde om 246,1 Mdkr (229,5). Balderaktien är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap.

- Förvaltningsresultatet uppgick till 4 695 Mkr (5 176). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 345 Mkr (4 798), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 3,70 kr (4,03). Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 6% jämfört med samma period föregående år.
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 97,03 kr per aktie (93,03).
- Hyresintäkterna uppgick till 10 671 Mkr (10 269).
- Resultatet efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 501 Mkr (5 851) motsvarande 3,84 kr per aktie (4,92).



SKÅR 40:5
GÖTEBORG



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Perioden i korthet	3	Revisorns granskningsrapport	18
VD har ordet	4	Totalresultat	19
Aktuell intjäningsförmåga	6	Finansiell ställning	20
Intäkter, kostnader och resultat	7-8	Kassaflöden	21
Fastighetsbestånd	9	Segmentsinformation	22
Fastighetsbeståndets förändring	10	Nyckeltal	23
Kunder	11	Moderbolaget	24
Finansiering	12-13	Aktien och ägarna	25
Hållbarhet	14-15	Härledning av nyckeltal	26-29
Intressebolag	16	Definitioner	30
Övriga upplysningar	17	Kontaktuppgifter och kalendarium	31

PERIODEN I KORTHET

Jämförelser angivna inom parentes avser motsvarande period föregående år.

JULI–SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 3 642 Mkr (3 444), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –26 Mkr (–53).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 836 Mkr (2 678), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –18 Mkr (–41).
- Överskottsgraden uppgick till 78% (78).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 562 Mkr (1 640), vilket motsvarar en minskning per aktie med 2% till 1,34 kr (1,38). 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 ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 11% jämfört med samma period föregående år.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 269 Mkr (853). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 755 Mkr (469).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 772 Mkr (2 514).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 670 Mkr (2 390) vilket motsvarar 1,44 kr per aktie (2,01).
- Under perioden har tre förvaltningsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 642 Mkr.
- Under perioden har en projektfastighet i Köpenhamn färdigställt och förvärvats från ett intressebolag till ett fastighetsvärde om 760 Mkr.
- Under perioden har innehavet i intressebolaget Anthon Eiendom AS avyttrats till ett värde av 1 139 Mkr.
- Under perioden har ytterligare 13 250 000 egna aktier återköpts till ett belopp om 690 Mkr.

JANUARI–SEPTEMBER 2026

- Hyresintäkterna uppgick till 10 671 Mkr (10 269), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –76 Mkr (–156).
- Driftsöverskottet uppgick till 8 047 Mkr (7 767), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till –51 Mkr (–119).
- Överskottsgraden uppgick till 75% (76).
- Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 345 Mkr (4 798), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 3,70 kr (4,03). 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 ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 6% jämfört med samma period föregående år.
- Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter uppgick till 1 262 Mkr (2 159). Det genomsnittliga direktavkastningskravet uppgick till 4,9% (4,9).
- Värdeförändringar räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 1 213 Mkr (245).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 791 Mkr (6 158).
- Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 501 Mkr (5 851) vilket motsvarar 3,84 kr per aktie (4,92).
- Långsiktigt substansvärde uppgick till 97,03 kr per aktie (93,03).
- Under perioden har 36 förvaltningsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 7 290 Mkr. Det värdemässigt största förvärvet avser kontorsfastigheten wells&more i centrala London.
- Under perioden har en projektfastighet i Köpenhamn färdigställt och förvärvats från ett intressebolag till ett fastighetsvärde om 760 Mkr.
- Under perioden har ytterligare 29 000 000 egna aktier återköpts till ett belopp om 1 585 Mkr. Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 33 000 000 aktier.
- 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.

	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	10 671	10 269	13 721	12 876	11 944	10 521	8 956	8 134	7 609
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	4 345	4 798	6 389	6 011	6 135	6 139	5 543	4 244	4 023
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, Mkr	1 253	2 221	2 498	–760	–9 995	5 530	13 111	3 453	9 577
Värdeförändringar derivat, Mkr	1 213	245	399	–21	–1 899	1 617	511	–141	–180
Resultat efter skatt, Mkr ¹⁾	4 501	5 851	7 621	3 304	–6 746	10 175	18 508	6 641	8 958
Förvaltningsfastigheter, Mkr	242 745	225 927	225 196	221 261	209 000	213 932	189 138	149 179	141 392
Exploateringsfastigheter, Mkr	3 315	3 547	3 384	1 955	2 750	3 421	2 697	2 803	2 344
Data per aktie									
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 173 598	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	3,84	4,92	6,41	2,82	–5,85	9,09	16,54	6,13	8,30
Förvaltningsresultat per aktie, kr	3,70	4,03	5,37	5,13	5,32	5,48	4,95	3,92	3,73
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 157 000	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	81,44	78,25	79,13	74,30	71,33	78,16	69,35	52,02	45,38
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	97,03	93,03	93,96	88,31	85,06	92,10	83,96	64,56	56,95
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	47,01	67,34	68,20	76,80	71,52	48,52	108,63	71,48	72,20

1) Hänförligt till moderbolagets aktieägare.

2) Per den 30 september 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 33 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 157 000 000. Per den 30 september 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,

Tiden går fort när man har roligt heter det. Jag har världens bästa jobb och trivs otroligt bra med det. Tänkte berätta lite i stora drag hur mina senaste månader har sett ut och vad vi har haft för oss här i Balderfamiljen.

Jag har ägnat mycket tid till att träffa nästan alla våra banker och investerare, och det har varit väldigt bra diskussioner. Finansieringsmarknaden är fortsatt väldigt stark och här känner jag mig uppmuntrad att fortsätta på vår inslagna väg. Våra investerare har också varit väldigt tydliga när det gäller återköp av våra egna aktier och undrar hur jag tänker framåt. När det gäller återköp av egna aktier är svaret enkelt. Det är just nu den bästa affären och vi har under kvartalet köpt cirka 13 miljoner aktier och kommer fortsätta så länge aktien är kraftigt rabatterad och i jämförelse med andra affärer har högre avkastning.

Balder har långvariga relationer med kommuner och samarbetspartners i flera länder. De diskussioner som vi har fört med dessa parter under en längre tid har nu resulterat i transaktioner under det senaste kvartalet. Dessa påverkar inte Balders balansräkning anmärkningsvärt och ändrar inte min syn på aktieåterköp.

Jag har också kommit fram till att efter så många år som jag har jobbat på Balder behöver jag omvärdera mig själv och sättet vi jobbar på idag. Detta är något jag också har bett hela koncernledningsgruppen att göra, både i sitt eget arbete men även i respektive grupper och i alla länder. Inte för att vi gör fel utan mer för att se om vi kan göra saker bättre och bli än mer kostnadseffektiva. Målet är minskade kostnader och lägre vakansgrad. Detta är inte stora förändringar i hela vår organisation utan mer en omvärdering om hur vi har gjort saker tidigare. Många små förändringar som jag tror kan leda till bättre totalresultat.

Jag har också varit väldigt aktiv i att träffa många makthavare i frågan om vårt sociala hållbarhetsarbete. Syftet är att engagera flera kommuner att vilja starta ett samarbete med oss på flera platser där Balder har fastigheter. Det arbetet startades av mig för mer än 20 år sedan och är nödvändigt att fortsätta och utveckla.

Balders hörnstenar

Jag pratade om Balders fyra hörnstenar i mitt förra vd-ord och tänkte återkomma kring vad jag tillsammans med koncernledningen har fokuserat på;

1. Kapitalallokering och finans

I vår kapitalallokering har aktieåterköp tydligt prioriterats i kvartalet, vilket är logiskt med tanke på aktiekursen som jag nämnde i min inledning. I kvartalet har vi köpt tillbaka cirka 13 miljoner aktier, vilket motsvarar en årstakt om nästan 5% av antalet utestående aktier vilket är en takt som passar oss just nu.

2. Fullt uthyrda hus

Vår organisation fortsätter sitt intensiva arbete inom uthyrning. Vakansgraden är fortfarande några tiondelars procent högre än för ett år sedan, men har varit stabil sedan i början av året. Uthyrningsgraden är stabil på 95%, och makromässigt fortsätter våra fyra huvudmarknader att röra sig i positiv riktning, med tillväxt i samtliga nordiska länder som är väl över EU-snittet.

3. Anpassade investeringar och kostnader

Vi kan inte påverka marknaden eller allt som händer i vår omvärld, men vi kan påverka hur vi arbetar och använder våra resurser. Som ett led i detta arbete att anpassa våra kostnader och samtidigt komma närmare våra kunder har vi beslutat att flytta vårt norska dotterbolag Asset Buyout Partners huvudkontor från Oslo till Trondheim, och i samband med flytten görs också vissa ledningsförändringar i ABP. Pål Oxaal, sedan tidigare vd för Balderägda Bolig Norge, leder nu verksamheten vidare med fortsatt fokus på våra fastigheter och kunder.



"MÅLET ÄR MINSKADE KOSTNADER OCH LÄGRE VAKANSGRAD. DETTA ÄR INTE STORA FÖRÄNDRINGAR I HELA VÅR ORGANISATION UTAN MER EN OMVÄRDERING OM HUR VI HAR GJORT SAKER TIDIGARE. MÅNGA SMÅ FÖRÄNDRINGAR SOM JAG TROR KAN LEDA TILL BÄTTRE TOTALRESULTAT."

4. Nöjda kunder och medarbetare

Hela vår affär bygger på fulla hus och nöjda kunder så detta område har alltid varit prioriterat och kommer att fortsätta vara det. Just nu pågår för fullt årets nöjd-kundundersökningar som vi kommer återkomma till i nästa rapport.

Marknadsläget

Jag ser en stabil utveckling av vår verksamhet. Balders hyresintäkter och driftnetto för tredje kvartalet ökade med 6% jämfört med förra året, trots att hyrestillväxten i jämförbart bestånd bara är 1,2%. Samtidigt ser vi en räntemarknad med dystrare utsikter för inflationen, och en aktiemarknad som prisar in en sämre utveckling för fastighetssektorn på grund av detta.

Förvaltningsresultat och aktuell intjäning

Förvaltningsresultatet per aktie i tredje kvartalet, exklusive Norion Bank, ökade med 11% jämfört med tredje kvartalet föregående år. I aktuell intjäningsförmåga ser vi också en ökning avseende förvaltningsresultat per aktie exklusive Norion om 11%, vilket innebär en hälsosam underliggande tillväxt. Substansvärdet per aktie har ökat med 9% jämfört med tredje kvartalet 2025 inräknat utdelningen av Norion till bokfört värde.

Transaktioner och investeringar

Vi fortsätter att prioritera en balanserad kapitalallokering med fokus på långsiktig värdetillväxt, finansiell stabilitet och aktieägarvärde. Som ni också ser minskar förvärv till fördel för aktieåterköp i kvartalet. Under perioden har en projektfastighet i Köpenhamn färdigställts och förvärvats från ett intressebolag i en tidigare avtalad affär till ett fastighetsvärde om 760 Mkr samt har förvaltningsfastigheter förvärvats till ett totalt fastighetsvärde om 642 Mkr. Projektverksamheten fortsätter att utvecklas enligt plan, fortsatt i en låg historisk takt då vi ser högre avkastning i alternativa affärer. De projekt som är igång kommer att bidra fint till vår långsiktiga och totala affär och projektutveckling är fortsatt en naturlig del av Balders verksamhet.

Finansiering och skuldsättning

Vår finansiering är väl diversifierad mellan bank- och kapitalmarknaden med en balanserad förfallostruktur och god tillgång till kapital.

Förutsättningarna på finansieringsmarknaden har varit fortsatt goda under kvartalet med fördelaktiga villkor både i bank- och kapitalmarknaden. Under kvartalet nyttjades det starka marknadsläget då vi emitterade en obligation om 500 Mkr till de lägsta kreditspreadarna sedan 2021.

Gemensamma prioriteringar och starkt samarbete

Jag är väldigt nöjd över hur nära vi arbetar tillsammans i koncernledningen, och hur våra gemensamma prioriteringar genomsyrar det dagliga arbetet. Jag hoppas verkligen att hela bolaget ska känna den tydlighet och kontinuitet som en sammansvetsad ledningsgrupp kan ge. Det brukar vara ett bra recept för både trivsel och bra prestationer.

Slutligen vill jag rikta ett stort tack till alla fantastiska kollegor för ert enorma engagemang!

Sharam Rahi

Verkställande direktör



**TORVEPORTEN
KÖPENHAMN**
170 HYRESRÄTTER

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 sep	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
Hysesintäkter	14 700	14 500	14 200	13 800	13 800	13 700	13 500	13 800	13 000	12 800	12 700
Fastighetskostnader	-3 500	-3 500	-3 400	-3 300	-3 300	-3 300	-3 200	-3 400	-3 200	-3 150	-3 100
Driftsöverskott	11 200	11 000	10 800	10 500	10 500	10 400	10 300	10 400	9 800	9 650	9 600
Överskottsgrad, %	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	75%	75%	75%	76%
Förvaltnings- och administrationskostnader	-1 200	-1 200	-1 200	-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	1 200	1 900	1 900	1 900	1 900	2 000	2 000	1 950
Rörelseresultat	11 200	11 000	10 800	10 600	11 300	11 200	11 100	11 200	10 700	10 550	10 450
Finansnetto, inkl tomträttsavgäld	-4 600	-4 400	-4 300	-4 200	-4 200	-4 100	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200	-4 200
Avgår innehav utan bestämmande inflytande	-500	-500	-400	-400	-500	-500	-500	-500	-450	-450	-400
Förvaltningsresultat²⁾	6 100	6 100	6 100	6 000	6 600	6 600	6 400	6 500	6 050	5 900	5 850
Skatt ³⁾	-1 200	-1 200	-1 200	-1 200	-1 300	-1 300	-1 300	-1 300	-1 250	-1 200	-1 210
Resultat efter skatt	4 900	4 900	4 900	4 800	5 300	5 300	5 100	5 200	4 800	4 700	4 640
Förvaltningsresultat per aktie, kr	5,27	5,21	5,17	5,06	5,55	5,55	5,38	5,46	5,16	5,03	4,99

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 september 2026 har följande valutakurser använts vid omräkning av de utländska dotterbolagens resultatposter.

EUR: 11,33

DKK: 1,52

NOK: 1,04

GBP: 13,26

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Förvaltningsresultat

Periodens förvaltningsresultat uppgick till 4 695 Mkr (5 176). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 345 Mkr (4 798), vilket motsvarar en minskning per aktie med 8% till 3,70 kr (4,03). I förvaltningsresultatet ingår intressebolag med 883 Mkr (1 445).

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 ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 6% jämfört med samma period föregående år, trots motvind från valutakurseffekter och högre räntekostnader till följd av ökad räntebärande skuld.

Resultat efter skatt

Periodens resultat efter skatt uppgick till 4 791 Mkr (6 158). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 4 501 Mkr (5 851), motsvarande 3,84 kr per aktie (4,92). Resultatet före skatt har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 1 262 Mkr (2 159), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med -9 Mkr (62), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med 1 Mkr (-3), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 1 213 Mkr (245) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 716 Mkr (452) samt resultat från andelar i intressebolag om -220 Mkr (1 124).

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 4% till 10 671 Mkr (10 269), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till -76 Mkr (-156). Ökningen beror på förvärv och färdigställda projekt för egen förvaltning samt indexhöjning på kommersiella lokaler och höjda bostadshyror.

Kontraktsportföljens hyresvärde per den 30 september uppgick till 15 513 Mkr (14 463). Den genomsnittliga hyresnivån för hela fastighetsbeståndet uppgick till 2 254 kr per kvm (2 177) exklusive projektfastigheter.

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

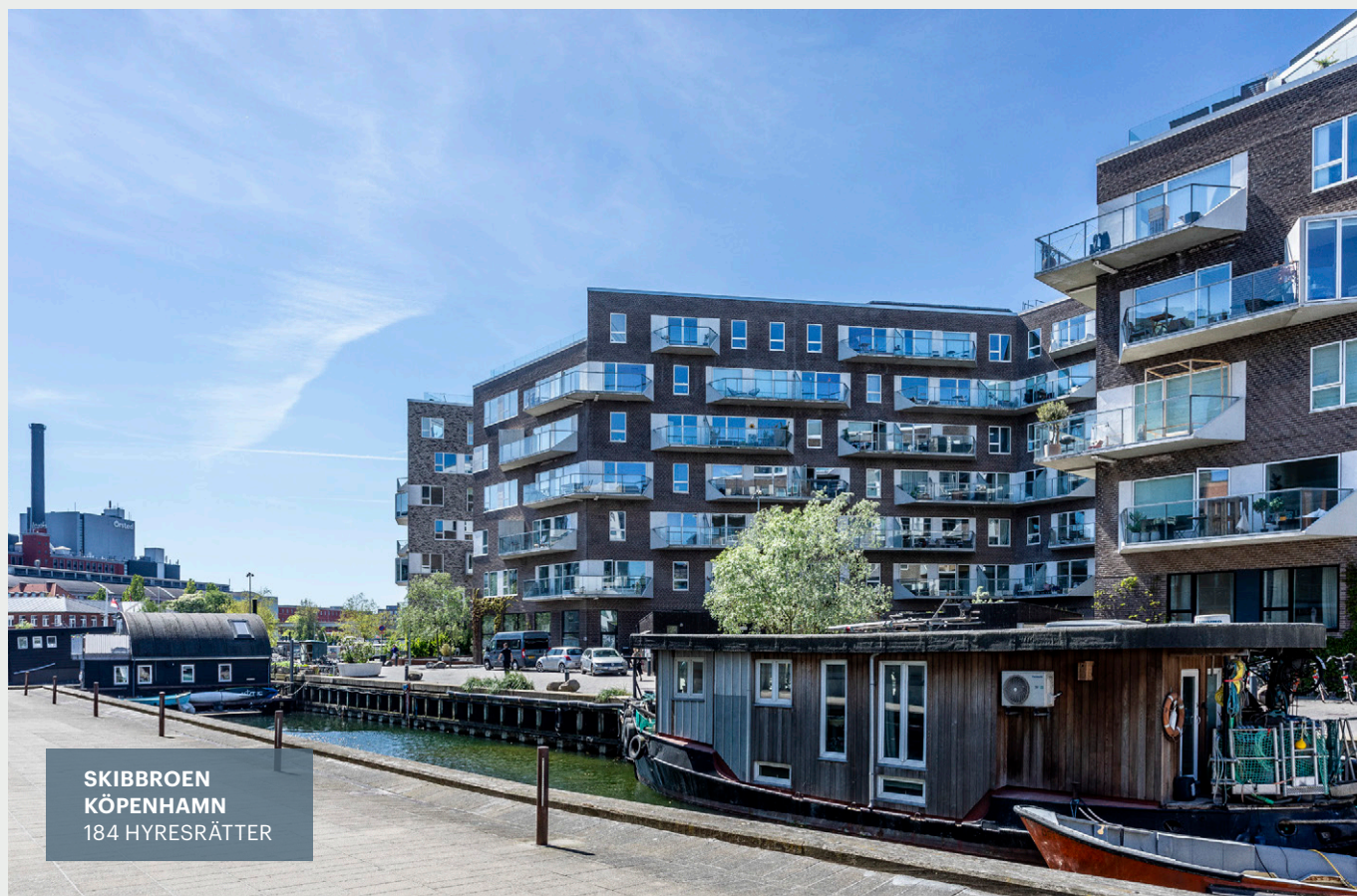
Hyresintäkterna uppvisar stor riskspridning avseende hyresgäster, branscher och lägen. Per den 30 september uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till 95% (95). Det totala hyresvärdet för outhyrda ytor vid periodens slut uppgick till 813 Mkr (663).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till -2 624 Mkr (-2 502) under perioden, varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 24 Mkr (37).

Driftsöverskottet uppgick till 8 047 Mkr (7 767), vilket innebär en överskottsgrad om 75% (76).

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.



SKIBBROEN
KÖPENHAMN
184 HYRESRÄTTER

Förvaltnings- och administrationskostnader

Förvaltnings- och administrationskostnaderna uppgick under perioden till –906 Mkr (–849), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 7 Mkr (16).

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 –220 Mkr (1 124) och Balders andel av intressebolagens förvaltningsresultat uppgick till 883 Mkr (1 445).

Resultatet före skatt har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter och räntederivat med –1 043 Mkr (–14). Periodens skatt uppgick till –59 Mkr (–306).

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 –3 331 Mkr (–3 187), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 25 Mkr (44).

Värdeförändringar på räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 1 213 Mkr (245) varav optionskomponent konvertibel uppgick till 716 Mkr (452). Realiserade värdeförändringar är inte kassaflödespåverkande. Genomsnittlig ränta för finansnettot var per den 30 september 3,0% (2,9).

Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24 935 Mkr (24 124).

Nettoskuld/EBITDA uppgick till 13,0 ggr (12,0), vilket är en förbättring om 0,3 ggr jämfört med första halvåret.

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Balder har den 30 september genomfört en individuell intern värdering av hela fastighetsbeståndet, se även sida 10. Periodens realiserade värdeförändringar uppgick till 1 262 Mkr (2 159). Realiserade värdeförändringar uppgick till –9 Mkr (62). Det genomsnittliga direktavkastningskravet per den 30 september 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 –21 Mkr (–21) vilka kostnadsförs löpande under perioden.

Periodens försäljningsresultat uppgick till 1 Mkr (–3) efter avdrag för marknadsförings- och försäljningsomkostnader och omfattar resultatavräkning av ett bostadsrättsprojekt samt försäljning av enskilda bostadsrätter.

Skatt

Koncernens totala skatt uppgick till –1 269 Mkr (–1 161), varav effekten av förändrade valutakurser uppgick till 9 Mkr (17). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –288 Mkr (–366). Aktuell skattekostnad hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till –242 Mkr (–312). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –981 Mkr (–795).

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 19 113 Mkr (17 846).

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 3 396 Mkr (3 519). Investeringsverksamheten har belastat kassaflödet med netto –7 897 Mkr (–8 010). Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till netto 4 176 Mkr (8 454).

Totalt uppgick periodens kassaflöde till –749 Mkr (3 391). Kursdifferens i likvida medel uppgick till 64 Mkr (–47).

Utöver outnyttjade kreditfaciliteter om 14 010 Mkr (12 383) uppgick koncernens likvida medel, finansiella placeringar och outnyttjad checkkredit per den 30 september till 10 925 Mkr (11 741). Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften uppgick således till 24 935 Mkr (24 124).

Tredje kvartalet 2026

Förvaltningsresultatet för tredje kvartalet 2026 uppgick till 1 690 Mkr (1 782). Förvaltningsresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare för tredje kvartalet 2026 uppgick till 1 562 Mkr (1 640), vilket motsvarar en minskning per aktie med 2% till 1,34 kr (1,38). Justerat för Balders andel av förvaltningsresultatet från Norion Bank ökade istället förvaltningsresultatet per aktie med 11% jämfört med samma period föregående år. I förvaltningsresultatet ingick intressebolag med 291 Mkr (472). Hysesintäkterna uppgick till 3 642 Mkr (3 444) och fastighetskostnaderna till –806 Mkr (–766), vilket medför att driftsöverskottet har ökat med 6% till 2 836 Mkr (2 678), varav effekt av förändrade valutakurser har påverkat driftsöverskottet med –18 Mkr (–41). Överskottsgraden uppgick till 78% (78).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 772 Mkr (2 514). Resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 1 670 Mkr (2 390) motsvarande 1,44 kr per aktie (2,01). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med 269 Mkr (853), realiserade värdeförändringar avseende förvaltningsfastigheter med –1 Mkr (–11), resultat från försäljning av exploateringsfastigheter med –1 Mkr (–9), värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel med 755 Mkr (469) samt resultat från andelar i intressebolag om –133 Mkr (472). Koncernens totala skatt uppgick till –516 Mkr (–569). Aktuell skattekostnad för perioden uppgick till –93 Mkr (–157). Uppskjuten skattekostnad för perioden uppgick till –423 Mkr (–412).

Personal och organisation

Antalet medarbetare per den 30 september uppgick till 1 184 personer (1 155), varav 460 kvinnor (449). Balder är verksamt i sex länder och indelat i sju regioner. Huvudkontoret med koncerngemensamma funktioner är placerat i Göteborg.

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet består i huvudsak av att utföra koncerngemensamma tjänster men en betydande del avser även försäljning av tjänster till i huvudsak intressebolag. Omsättningen i moderbolaget uppgick under perioden till 468 Mkr (418).

Periodens resultat efter skatt uppgick till 896 Mkr (4 951). Övrigt finansnetto uppgick till –171 Mkr (2 891) varav valutakursdifferenser uppgick till –1 255 Mkr (729) och värdeförändringar avseende räntederivat och optionskomponent konvertibel uppgick till 1 085 Mkr (229).

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 vid periodens slut 2 057 förvaltningsfastigheter (2 017) med en uthyrningsbar yta om 6 874 tkvm (6 636) till ett värde om 242 745 Mkr (225 927). Balders totala hyresvärde exklusive projekt uppgick till 15 492 Mkr (14 443).

Utöver förvaltningsfastigheter innehar Balder exploateringsfastigheter till ett anskaffningsvärde om 3 315 Mkr (3 547). Värdet för det totala fastighetsbeståndet uppgick till 246 060 Mkr (229 474).

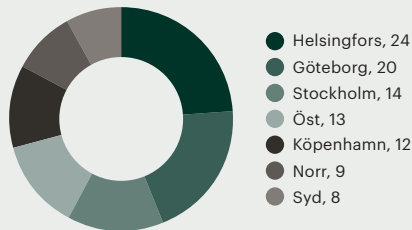
Balders kommersiella fastigheter är i huvudsak belägna i storstädernas centrala delar och bostadsfastigheterna är belägna i storstadsregioner samt på orter som växer och utvecklas positivt i respektive land. Balders ambition är att fortsätta växa på utvalda marknader.

BALDERS FASTIGHETSBESTÅND PER 2026-09-30¹⁾

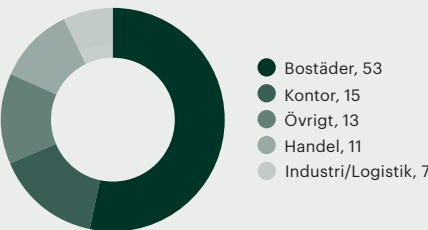
	Antal förvaltnings- fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Helsingfors	790	1 405 001	3 873	2 757	3 713	96	58 235	24
Stockholm	104	864 858	2 155	2 492	1 977	92	34 030	14
Göteborg	224	1 347 244	2 770	2 056	2 614	94	45 181	18
Köpenhamn	30	421 358	1 337	3 174	1 333	100	28 351	12
Syd	115	659 649	1 396	2 116	1 285	92	20 253	8
Öst	521	1 161 827	2 353	2 025	2 257	96	31 449	13
Norr	273	1 014 385	1 606	1 584	1 501	93	21 872	9
Totalt exklusive projekt	2 057	6 874 322	15 492	2 254	14 679	95	239 370	97
Projekt för egen förvaltning			21		21		3 375	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 057	6 874 322	15 513	2 254	14 700	95	242 745	99
Exploateringsfastigheter							3 315	1
Totalt fastighetsbestånd	2 057	6 874 322	15 513	2 254	14 700	95	246 060	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	1 449	3 208 045	7 779	2 425	7 477	96	125 186	51
Kontor	115	723 972	2 353	3 250	2 070	88	37 950	15
Handel	181	1 260 470	2 151	1 707	2 059	96	27 403	11
Industri/Logistik	207	908 616	1 321	1 454	1 230	93	16 925	7
Övrigt	105	773 218	1 888	2 441	1 843	98	31 905	13
Totalt exklusive projekt	2 057	6 874 322	15 492	2 254	14 679	95	239 370	97
Projekt för egen förvaltning			21		21		3 375	1
Totalt förvaltningsfastigheter	2 057	6 874 322	15 513	2 254	14 700	95	242 745	99
Exploateringsfastigheter							3 315	1
Totalt fastighetsbestånd	2 057	6 874 322	15 513	2 254	14 700	95	246 060	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 september 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. För vidare information om bolagets värderingsmodell, se not 12 i Balders års- och hållbarhetsredovisning 2025.

Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Det samlade redovisade värdet på Balders förvaltningsfastigheter uppgick den 30 september till 242 745 Mkr (225 927). Den realiserade värdeförändringen under perioden uppgick till 1 262 Mkr (2 159).

Investeringar, förvärv och försäljningar

Under perioden har totalt 10 021 Mkr (10 665) investerats avseende förvaltningsfastigheter varav 8 050 Mkr (9 224) avser förvärv, inklusive en projektfastighet som har förvärvats från ett intressebolag till ett värde om 760 Mkr, och 1 970 Mkr (1 441) avseende investeringar i befintliga fastigheter och projekt för egen förvaltning. Under perioden har förvaltningsfastigheter och mark sålts till ett försäljningsvärde om 409 Mkr (2 489). Realiserade värdeförändringar från försäljningarna uppgick till -9 Mkr (62).

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	1 970		1 441	
Förvärv	8 050 ²⁾	37 ²⁾	9 224	65
Avyttringar	-417	-2	-2 427	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserade	1 262		2 159	
Valutaförändring	6 684		-4 363	
Omklassificering	-	-1	-1 367	-
Förvaltningsfastigheter 30 september	242 745	2 057	225 927	2 017
Exploateringsfastigheter 1 januari	3 384		1 955	
Upparbetade projektkostnader	565		252	
Försäljning	-634		-27	
Omklassificering	-		1 367	
Exploateringsfastigheter 30 september	3 315		3 547	
Totalt fastighetsbestånd 30 september	246 060		229 474	

1) Antal förvaltningsfastigheter.

2) Varav 760 Mkr avser en projektfastighet i Köpenhamn som har färdigställts och förvärvats från ett intressebolag.

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 6,6 år (6,5). Balders tio största kontrakt svarar för 4,0% (4,2) av de totala hyresintäkterna och deras genomsnittliga kontraktstid uppgår till 13,2 år (14,2). Inom det kommersiella beståndet uppgick uthyrningsgraden i slutet av perioden till 93% (94).

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. 2026 års mätningar genomförs under hösten och presenteras i kommande kvartalsrapport.

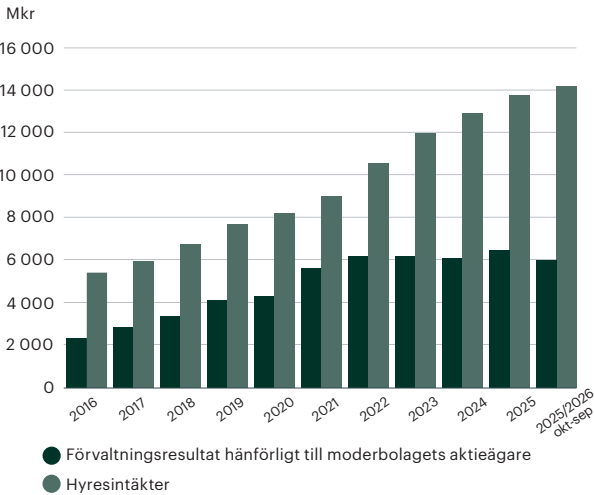
1) Värden inom parentes avser 2024 års mätning.

HYRESKONTRAKTSSTRUKTUR 2026-09-30

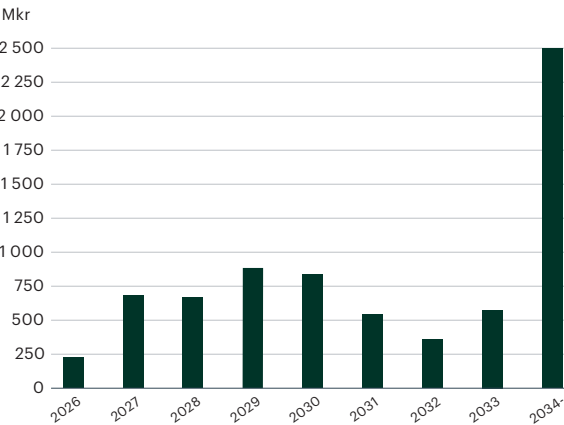
Förfallotidpunkt	Antal hyreskontrakt	Andel, %	Kontrakterad hyra, Mkr	Andel, %
2026	1 112	21	215	1
2027	1 341	25	674	5
2028	886	17	661	4
2029	675	13	877	6
2030-	1 261	24	4 773	32
Summa kommersiellt	5 275	100	7 199	49
Bostad ¹⁾	52 108		7 310	50
P-plats ^{1,2)}	-		73	0
Garageplats ^{1,2)}	-		118	1
Summa	57 383		14 700	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.

Finansieringsmarknaden präglades under kvartalet av fortsatt god tillgång till kapital och fördelaktiga villkor både i bank- och kapitalmarknaden. I början på september emitterades en grön obligation om 500 Mkr på en löptid om tre år på den svenska kapitalmarknaden till de lägsta kreditspreadarna sedan 2021. Räntebärande skulder ökade i kvartalet med 1,9 Mdkr jämfört med föregående kvartal vilket förklaras av valuta då räntebärande skulder i konstant valuta minskat något.

Per den 30 september var den tillgängliga likviditeten inklusive bekräftade lånelöften 24,9 Mdkr (24,1).

Nettoskuld i relation till EBITDA för rullande 12 månader uppgår till 13,0.

Balders räntebindningstid uppgick per den 30 september till 2,4 år (2,9) och kreditbindningen till 4,8 år (4,7). Per den 30 september var cirka 75% (80) av lånen säkrade med ränteswappar och fasträntelån.

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

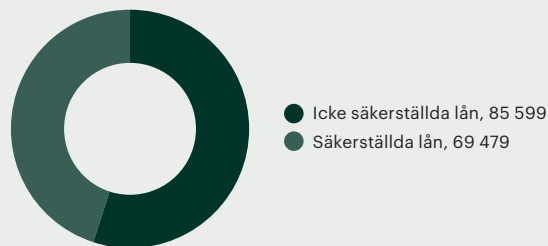
FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	155 079	145 206	143 307
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften, Mkr	24 935	24 124	23 724
Genomsnittlig kreditbindning, år	4,8	4,7	4,6
Genomsnittlig räntebindning, år	2,4	2,9	2,7
Nettoskuld/EBITDA, ggr	13,0	12,0	12,0
Finansiella åtaganden			
Belåningsgrad < 65, %	50,2	48,3	48,1
Räntetäckningsgrad > 1,8, ggr (rullande 12 månader)	2,4	2,7	2,7
Säkerställda skulder/Totala tillgångar < 45, %	24,1	23,1	23,4
Kreditrating S&P	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook	BBB Stable outlook

FINANSIELLA MÅL		Mål	Utfall
Soliditet, %	lägst	40,0	37,3
Belåningsgrad, %	högst	50,0	50,2
Räntetäckningsgrad, ggr (rullande 12 månader)	lägst	2,0	2,4
Nettoskuld/EBITDA, ggr (rullande 12 månader)	högst	11,0	13,0

FINANSIERINGSKÄLLOR, %



FÖRDELNING SÄKERSTÄLLD OCH IKKE SÄKERSTÄLLD FINANSIERING, MKR



FÖRFALLOSTRUKTUR RÄNTEBÄRANDE SKULDER 2026-09-30

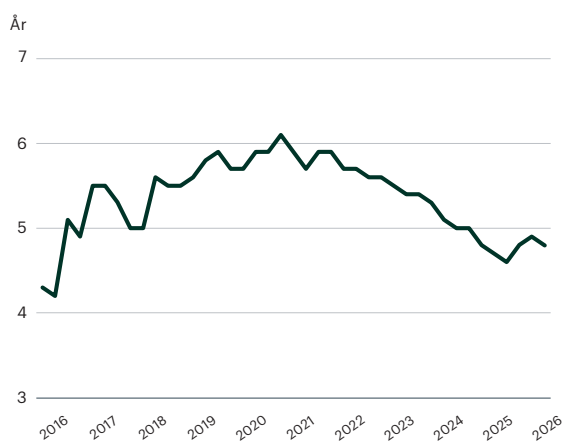
År	Mkr	Andel, %
2026	4 141	3
2027	23 925	15
2028	26 837	17
2029	32 059	21
2030	18 092	12
2031	14 614	9
2032	5 826	4
2033	6 867	4
2034	390	0
2035	3 901	3
2036-	18 426	12
Summa	155 079	100

RÄNTEBINDINGSSTRUKTUR 2026-09-30

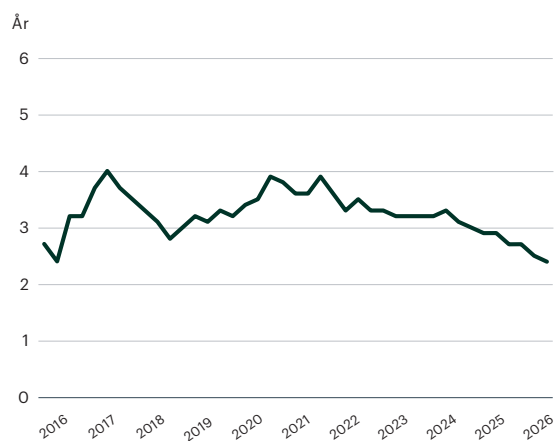
År	Mkr	Ränta, %	Andel, %
2026	42 667	3,1 ¹⁾	28
2027	21 757	2,4	14
2028	21 578	3,0	14
2029	17 709	2,2	11
2030	13 576	2,2	9
2031	17 594	3,0	11
2032	9 603	3,8	6
2033	5 666	4,1	4
2034	1 239	2,8	1
2035	–	–	–
2036-	3 690	3,7	2
Summa	155 079	3,0	100

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

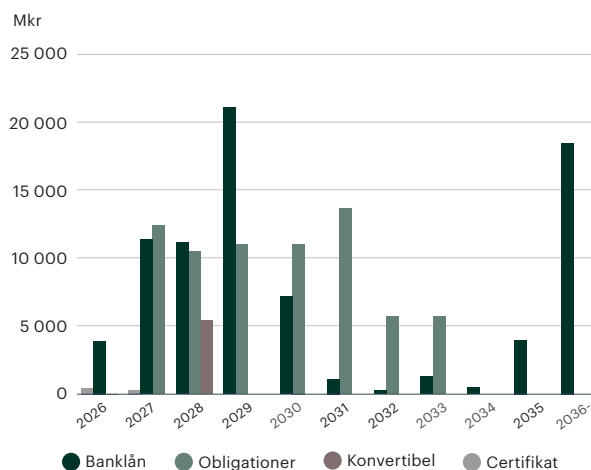
GENOMSNITTLIG LÖPTID RÄNTEBÄRANDE SKULDER



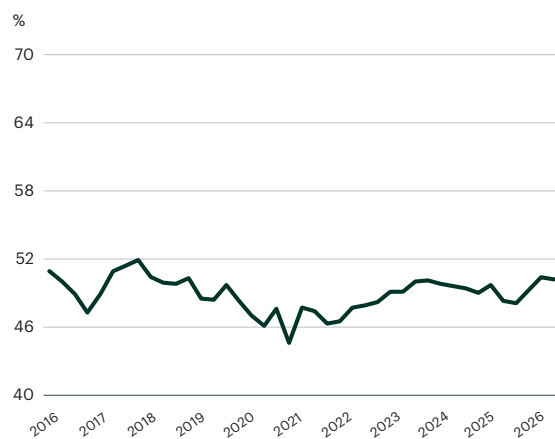
GENOMSNITTLIG RÄNTEBINDNING



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 en beslutad klimatfärdplan som konkretiserar de åtgärder som krävs för att nå klimatmålen. Arbetet med att genomföra åtgärderna pågår i enlighet med färdplanen.

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 - Fasa ut fossila bränslen i verksamheten och ställa om till förnybara källor inom el, värme, arbetsmaskiner och transporter till år 2030 - Genomföra klimatriskanalyser för fastighetsbeståndet - Nybyggnation ska uppfylla minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering samt uppfylla EU-taxonoms krav - Öka andelen miljöcertifierade byggnader i Balders befintliga fastighetsbestånd - Öka andelen grön finansiering - Reducerad vattenanvändning med 2% per kvm och år - 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 i organisationen, och genom samverkan, för personer som har svårigheter att ta sig in på arbetsmarknaden	Mål - Inga fall av korruption - Samtliga medarbetare ska årligen utbildas i antikorruption och ta del av bolagets uppförandekod
		

Unga ledare i Bergsjön 2026.



BALDER GER UNGA VUXNA ARBETSLIVSERFARENHET

Traditionen trogen gav Balder även sommaren 2026 många ungdomar chansen att prova på arbetslivet, utveckla nya färdigheter och få värdefulla erfarenheter inför framtiden. I såväl Sverige som Danmark och Finland har unga på olika sätt fått möjlighet att arbeta och växa.

Socialt engagemang är en självklar del av Balders verksamhet och ett sätt att bidra till lokalsamhällen och områden. Arbetet utgår från fem sociala pelare varav sysselsättning är en och där fokus ligger på att bidra till ökad anställningsbarhet, fler långsiktiga arbetstillfällen och feriejobb. Liksom social områdesutveckling generellt, anpassas Balders jobbsatsningar efter lokala behov och förutsättningar.

Sommaren 2026 tog Balder Sverige emot eller möjliggjorde genom samarbeten feriejobb för över 380 ungdomar och unga vuxna. I Bredsdal utanför Sundsvall ordnade 20-talet ungdomar aktiviteter för barn i samarbete med Rädda Barnen, Hej främling och Fritidsbanken. I Göteborg samarbetade Balder med bland annat Tidsnätverket i Bergsjön och Street Games som gav över 100 sommarjobb med fokus på utemiljöer och barnaktiviteter. I samarbete med Skövde kommun tog Balder emot ett 20-tal ungdomar som ordnade aktiviteter för barn och hjälpte till att hålla bostadsområdena rena och trivsamma. I Stockholm erbjöds över 200 ungdomar sommarjobb i egen regi och genom samarbeten, med uppgifter inom bland annat trädgårdsarbete, målning, städning och biodling.

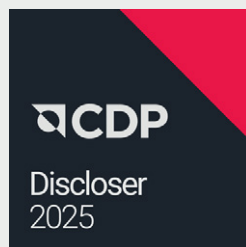
Balder Danmark har sedan 2023 stöttat en satsning på extrajobb för ungdomar från bostadsområden i Greve Nord utanför Köpenhamn. Initiativet genomförs i samarbete med Greve Nord Projektet och ungdomsklubben Klub Godset och ger ungdomarna möjlighet att tjäna egna pengar, ta ansvar och få värdefull arbetslivserfarenhet. Arbetsuppgifterna omfattar bland annat caféarbete, djurskötsel, aktiviteter för barn och leverans av måltider till äldre. Balder Danmark stödjer även Hundige Boldklub, där samarbetet syftar till att ge fler barn och ungdomar möjlighet att delta i organiserade fritidsaktiviteter och bli en del av trygga, positiva gemenskaper.

Även i Finland har feriejobb möjliggjorts. Under sommaren arbetade fem ungdomar hos dotterbolaget Joo Group, med allt från lägenhetsvisningar och kundservice till olika typer av faktureringsrelaterade uppgifter. Fyra av de fem sommarjobbarna återvände för sin andra eller till och med tredje sommar och var som alltid en naturlig del av sina team. Också dotterbolaget SATO har lång erfarenhet av sommarjobbare. Under 2026 arbetade cirka 40 unga inom bland annat fastighetsservice, kundservice, försäljning, marknadsföring och ekonomi. Nytt för året var Summer Insight campaign, där sommarjobbarna bidrog med 20 förbättringsförslag för att förenkla vardagen för medarbetare och hyresgäster. Flera av idéerna håller redan på att förverkligas.

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.

2025 började Balder rapportera till S&P Global och erhöll 2026 en CSA-poäng om 48/100 (47/100), vilket är över medelvärde för jämförbara bolag. Under 2025 förbättrades Balders betyg från Sustainalytics till 14,3 (14,9), vilket är väl inom ramen för låg risk. Balder har även mottagit sin första officiella rating från CDP – betyg C för räkenskapsåret 2025.



Copyrights: se sida 31.

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 437 Mkr (840) i intressebolag. Under perioden har innehavet i intressebolaget Anthon Eiendom AS avyttrats till ett värde av 1 139 Mkr.

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 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 2026-09-30³⁾

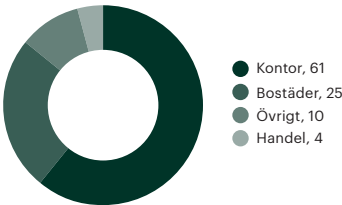
	Antal förvaltnings- fastigheter ⁴⁾	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Hyresvärde, kr/kvm	Hyresintäkter, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, %
Fördelat per region								
Stockholm	123	182 613	456	2 500	424	93	8 099	18
Göteborg	90	252 291	382	1 516	366	96	5 223	11
Syd	77	98 117	177	1 809	169	95	2 997	7
Öst	60	133 941	190	1 416	179	94	2 728	6
Norr	28	110 139	298	2 709	273	91	4 654	10
Oslo	62	379 033	1 191	3 142	1 119	94	20 082	44
Totalt exklusive projekt	440	1 156 133	2 695	2 331	2 530	94	43 781	95
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 127	5
Totalt fastighetsbestånd	440	1 156 133	2 695	2 331	2 530	94	45 908	100
Fördelat per fastighetskategori								
Bostäder	150	273 480	623	2 278	601	97	11 518	25
Kontor	119	548 928	1 596	2 907	1 477	93	25 990	57
Handel	36	91 608	151	1 651	144	95	1 825	4
Övrigt	135	242 117	325	1 343	307	95	4 448	10
Totalt exklusive projekt	440	1 156 133	2 695	2 331	2 530	94	43 781	95
Projekt för egen förvaltning			-		-		2 127	5
Totalt fastighetsbestånd	440	1 156 133	2 695	2 331	2 530	94	45 908	100

1) Balders marknadsvärde (börskurs) av Entra ASA per 30 september 2026 uppgick till 7 394 Mkr.
2) Balders marknadsvärde (börskurs) av Stenhus Fastigheter i Norden AB (publ) per 30 september 2026 uppgick till 1 042 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.

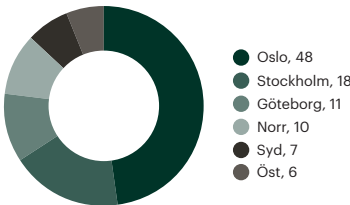
BALDERS ANDEL AV FASTIGHETSFÖRVALTANDE INTRESSEBOLAGS BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	45 908	44 235	45 525
Övriga tillgångar	1 892	2 111	1 668
Likvida medel	565	833	835
Summa tillgångar	48 365	47 179	48 028
Eget kapital och skulder			
Eget kapital/räntebärande ägarlån	19 445	19 858	19 982
Uppskjuten skatteskuld	3 754	3 448	3 535
Räntebärande skulder	23 953	22 773	23 218
Övriga skulder	1 213	1 100	1 294
Summa eget kapital och skulder	48 365	47 179	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.

Närstående transaktioner

Balder erhåller arvoden från intressebolag och Erik Selin Fastigheter AB för fastighets- och bolagsförvaltning. Under perioden uppgick dessa till 81 Mkr (78) 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 0,3 Mkr (0,5). Balder har hyresavtal med intressebolag till Erik Selin Fastigheter AB och erhåller hyresintäkter från dessa bolag. Av väsentlig art är hyresavtal med Hedin Mobility Group om 399 Mkr (400). 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.

IFRS 18

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkt- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande.

Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter. Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.

En annan viktig förändring är att resultat från andelar i joint ventures och intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden ska presenteras inom investeringsverksamheten. Detta innebär således att denna resultatpost inte kommer att inkluderas i rörelseresultatet.

Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

Valberedning

Den instruktion för valberedningen som antogs vid Fastighets AB Balders (publ) årsstämma 2025 gäller tills vidare och lämnades oförändrad vid årsstämman 2026. Enligt instruktionen ska valberedningen bestå av en representant för envar av de fyra till röstetalet största aktieägarna, baserat på ägarförhållandena per den sista bankdagen i september såsom de framgår i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken. I enlighet med detta har följande valberedning bildats inför årsstämman 2027:

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

Valberedningens sammansättning är oförändrad jämfört med föregående år. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till info@balder.se.

Årsstämman kommer att hållas i Göteborg torsdagen den 13 maj 2027.

Göteborg den 23 oktober 2026

Sharam Rahi
Verkställande direktör

REVISORNS GRANSKNINGSRAPPORT

Revisorns granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Fastighets AB Balder (publ) per 30 september 2026 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

Slutsats

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

Göteborg den 23 oktober 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ulrika Ramsvik

Auktoriserad revisor

Huvudansvarig revisor

Isa Schuman

Auktoriserad revisor

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter	3 642	3 444	10 671	10 269	14 123	13 721
Fastighetskostnader	-806	-766	-2 624	-2 502	-3 529	-3 407
Driftsöverskott	2 836	2 678	8 047	7 767	10 594	10 314
Förvaltnings- och administrationskostnader	-284	-271	-906	-849	-1 217	-1 160
Andel i resultat från intressebolag och joint ventures	-133	472	-220	1 124	435	1 779
– varav förvaltningsresultat	291	472	883	1 445	1 371	1 933
– varav värdeförändringar	-424	83	-1 043	-14	-733	297
– varav skatt	-1	-83	-59	-306	-202	-450
Övriga intäkter/kostnader	7	7	2	-0	6	4
Finansnetto	-1 161	-1 104	-3 331	-3 187	-4 380	-4 235
– varav leasingkostnad/tomträttsavgäld	-24	-23	-73	-69	-97	-93
Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag	1 266	1 782	3 593	4 856	5 438	6 702
– varav Förvaltningsresultat	1 690	1 782	4 695	5 176	6 374	6 855
<i>Värdeförändringar</i>						
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	-1	-11	-9	62	-13	58
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	269	853	1 262	2 159	1 544	2 440
Intäkter försäljning exploateringsfastigheter	14	–	657	45	734	123
Kostnader försäljning exploateringsfastigheter	-16	-9	-655	-48	-747	-140
Värdeförändringar derivat	755	469	1 213	245	1 367	399
Värdeförändringar totalt	1 022	1 301	2 468	2 463	2 885	2 880
Resultat före skatt	2 288	3 083	6 060	7 319	8 323	9 582
Inkomstskatt	-516	-569	-1 269	-1 161	-1 699	-1 591
Periodens/årets resultat	1 772	2 514	4 791	6 158	6 625	7 991
<i>Periodens/årets resultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	1 670	2 390	4 501	5 851	6 271	7 621
Innehav utan bestämmande inflytande	102	124	290	306	354	370
	1 772	2 514	4 791	6 158	6 625	7 991
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att omklassificeras till periodens resultat						
Omräkningsdifferens avseende utlandsverksamhet (netto efter säkringsredovisning)	688	-350	1 273	-1 116	610	-1 780
Kassaflödessäkringar efter skatt	88	5	88	-9	101	4
Andel av övrigt totalresultat i intressebolag och joint ventures	724	11	1 576	-521	1 202	-895
Periodens/årets totalresultat	3 272	2 180	7 729	4 512	8 538	5 321
<i>Periodens/årets totalresultat hänförligt till:</i>						
Moderbolagets aktieägare	2 859	2 159	6 811	4 703	7 806	5 698
Innehav utan bestämmande inflytande	413	21	918	-190	731	-377
	3 272	2 180	7 729	4 512	8 538	5 321
Förvaltningsresultat	1 690	1 782	4 695	5 176	6 374	6 855
Avgår innehav utan bestämmande inflytandes andel av förvaltningsresultat	-128	-142	-350	-378	-438	-466
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 562	1 640	4 345	4 798	5 936	6 389
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,38	3,70	4,03	5,04	5,37
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,44	2,01	3,84	4,92	5,33	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,27	1,82	3,16	4,39	4,62	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 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	242 745	225 927	225 196
Exploateringsfastigheter	3 315	3 547	3 384
Leasingavtal; nyttjanderätt	2 336	2 570	2 287
Goodwill	142	–	136
Övriga materiella anläggningstillgångar	284	311	303
Andelar i intressebolag och joint ventures	24 560	28 410	24 164
Derivat	1 187	259	459
Fordringar	4 182	5 485	5 004
Likvida medel och finansiella placeringar	10 139	11 183	10 509
Tillgångar som innehas för utdelning	–	–	4 850
Summa tillgångar	288 890	277 692	276 292
Eget kapital och skulder			
Eget kapital ¹⁾	107 690	106 201	106 491
Uppskjuten skatteskuld	19 113	17 846	18 046
Räntebärande skulder	155 079	145 206	143 307
Derivat	100	883	1 044
Leasingskuld	2 337	2 570	2 295
Övriga skulder	4 572	4 985	5 108
Summa eget kapital och skulder	288 890	277 692	276 292
1) Varav Innehav utan bestämmande inflytande	13 463	13 078	12 639

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Ingående eget kapital	106 491	101 735	101 735
Periodens/årets totalresultat	7 729	4 512	5 321
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	–1	–30	–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	24	–	–
Återköp av egna aktier	–1 585	–	–267
Utdelning av aktier i Norion Bank AB	–4 850	–	–
Utgående eget kapital	107 690	106 201	106 491

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025 jan-dec
Driftsöverskott	2 836	2 678	8 047	7 767	10 314
Övriga intäkter/kostnader	7	7	2	-0	4
Förvaltnings- och administrationskostnader	-284	-271	-906	-849	-1 160
Försäljningsomkostnader exploateringsfastigheter	-7	-7	-21	-21	-28
Återläggning av avskrivningar	24	24	70	71	95
Betalt finansnetto	-1 156	-954	-3 489	-2 996	-4 039
Betald/erhållen skatt	-84	-186	-307	-453	-597
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 336	1 291	3 396	3 519	4 589
Förändring rörelsefordringar	230	-96	-171	-432	-436
Förändring rörelseskulder	119	438	-252	-140	-114
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 685	1 632	2 973	2 947	4 039
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-1 403	-2 838	-8 050	-9 032	-9 578
Förvärv/avyttringar av övriga materiella anläggningstillgångar	-28	-14	-51	-37	-53
Förvärv av finansiella placeringar	-213	-2 542	-483	-2 668	-3 090
Förvärv/kapitaltillskott/in- och utlåning till intressebolag och joint ventures	58	-539	235	-87	-556
Investering i befintliga fastigheter och projekt	-796	-655	-2 536	-1 693	-2 612
Försäljning av förvaltningsfastigheter	358	52	409	2 489	2 490
Försäljning av exploateringsfastigheter	14	-	657	45	123
Försäljning av finansiella placeringar	-	-	326	1 450	1 580
Försäljning av aktier i intressebolag och joint ventures	1 248	20	1 248	396	507
Utbetald utdelning från intressebolag och joint ventures	2	6	348	1 127	1 331
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-761	-6 510	-7 897	-8 010	-9 857
Betalning för köp av egna aktier	-690	-	-1 585	-	-267
Amortering av leasingskuld	-7	-	-27	-	-27
Utbetald utdelning till innehavare utan bestämmande inflytande	-	-7	-125	-28	-17
Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande	-1	-	-1	-17	-285
Aktieägartillskott från innehav utan bestämmande inflytande	-	-22	7	-30	4
Upptagna lån	1 183	11 612	19 498	28 696	31 426
Amortering av lån/lösen av lån sålda fastigheter/förändring checkräkningskredit	-1 804	-2 379	-13 591	-20 167	-22 610
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 318	9 204	4 176	8 454	8 223
Periodens/årets kassaflöde	-394	4 326	-749	3 391	2 405
Likvida medel vid periodens/årets början	5 394	2 409	5 715	3 381	3 381
Kursdifferens i likvida medel	30	-10	64	-47	-71
Likvida medel vid periodens/årets slut	5 030	6 724	5 030	6 724	5 715
Tillgänglig likviditet, Mkr					
Likvida medel	5 030	6 724	5 030	6 724	5 715
Outnyttjade checkkrediter	786	558	786	558	555
Outnyttjade kreditfaciliteter	14 010	12 383	14 010	12 383	12 660
Finansiella placeringar	5 109	4 458	5 109	4 458	4 795
Tillgänglig likviditet inklusive bekräftade lånelöften	24 935	24 124	24 935	24 124	23 724

SEGMENTSINFORMATION

Mkr	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hysesintäkter						
Helsingfors	791	778	2 291	2 273	3 054	3 037
Stockholm	482	476	1 468	1 470	1 953	1 955
Göteborg	678	640	2 008	1 911	2 657	2 560
Köpenhamn	322	305	932	912	1 240	1 220
Syd	313	286	922	872	1 206	1 157
Öst	685	619	1 961	1 809	2 575	2 423
Norr	371	340	1 089	1 021	1 438	1 370
Totalt	3 642	3 444	10 671	10 269	14 123	13 721
Driftsöverskott						
Helsingfors	557	564	1 581	1 585	2 110	2 113
Stockholm	382	373	1 133	1 118	1 502	1 487
Göteborg	544	519	1 552	1 494	2 054	1 996
Köpenhamn	247	230	710	689	946	924
Syd	245	228	702	687	918	903
Öst	548	482	1 499	1 392	1 924	1 817
Norr	312	283	870	803	1 141	1 074
Totalt	2 836	2 678	8 047	7 767	10 594	10 314

Koncernens interna rapportering av verksamheten delas in i ovanstående segment. Totalt driftsöverskott överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskott 8 047 Mkr (7 767) och resultat före skatt 6 060 Mkr (7 319) består av värdeförändringar förvaltningsfastigheter 1 253 Mkr (2 221), resultat från försäljning av

exploateringsfastigheter 1 Mkr (–3), övriga intäkter/kostnader 2 Mkr (–0), förvaltnings- och administrationskostnader –906 Mkr (–849), andel i resultat från intressebolag och joint ventures –220 Mkr (1 124), finansnetto –3 331 Mkr (–3 187) samt värdeförändringar derivat 1 213 Mkr (245).

Mkr	2026 30 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Fastighetsbestånd			
Helsingfors	58 235	55 095	54 279
Stockholm	34 030	33 129	33 209
Göteborg	45 181	43 898	44 012
Köpenhamn	28 351	25 720	25 193
Syd	20 253	17 590	17 598
Öst	31 449	28 056	28 041
Norr	21 872	19 672	19 898
Totalt exklusive projekt	239 370	223 160	222 230
Projekt för egen förvaltning	3 375	2 767	2 966
Totalt förvaltningsfastigheter	242 745	225 927	225 196
Exploateringsfastigheter	3 315	3 547	3 384
Totalt fastighetsbestånd	246 060	229 474	228 580

Fastigheternas redovisade värde har under perioden förändrats beroende på investeringar, förvärv, avyttringar, orealiserade värdeförändringar och valuta, med 3 956 Mkr i region Helsingfors, 821 Mkr i region Stockholm, 1 169 Mkr i region Göteborg, 3 158 Mkr i region Köpenhamn, 2 655 Mkr i region Syd, 3 409 Mkr i region Öst samt med 1 973 Mkr i region Norr. Koncernens projekt för egen förvaltning har ökat med 409 Mkr och

koncernens exploateringsfastigheter har minskat med 69 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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Aktierelaterade nyckeltal						
Genomsnittligt antal aktier, tusental	1 162 232	1 190 000	1 173 598	1 190 000	1 177 461	1 189 740
Resultat efter skatt per aktie, kr	1,44	2,01	3,84	4,92	5,33	6,41
Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr ¹⁾	1,27	1,82	3,16	4,39	4,62	5,86
Resultat efter skatt exklusive realiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,01	1,08	2,85	3,33	3,83	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,38	3,70	4,03	5,04	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr	2,18	1,98	6,11	5,77	8,03	7,69
Utestående antal aktier, tusental ²⁾	1 157 000	1 190 000	1 157 000	1 190 000	1 157 000	1 186 000
Eget kapital per aktie, kr	81,44	78,25	81,44	78,25	81,44	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	97,03	93,03	97,03	93,03	97,03	93,96
Börskurs per bokslutsdagen per aktie, kr	47,01	67,34	47,01	67,34	47,01	68,20
Fastighetsrelaterade nyckeltal						
Hysesvärde helår, kr/kvm	2 254	2 177	2 254	2 177	2 254	2 168
Hysesintäkter helår, kr/kvm	2 135	2 077	2 135	2 077	2 135	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	95	95	95	95
Vakansgrad, %	5	5	5	5	5	5
Överskottsgrad, %	78	78	75	76	75	75
Redovisat värde, kr/kvm	34 821	33 631	34 821	33 631	34 821	33 153
Antal förvaltningsfastigheter	2 057	2 017	2 057	2 017	2 057	2 023
Uthyrningsbar yta, tkvm	6 874	6 636	6 874	6 636	6 874	6 703
Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare, Mkr	1 562	1 640	4 345	4 798	5 936	6 389
Finansiella nyckeltal						
Avkastning eget kapital, %	5,6	6,8	6,0	7,9	6,7	8,4
Avkastning totalt kapital, %	4,2	4,6	4,3	4,8	4,5	5,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,4	2,7	2,4	2,7
Soliditet, %	37,3	38,2	37,3	38,2	37,3	38,5
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3
Belåningsgrad, %	50,2	48,3	50,2	48,3	50,2	48,1
Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,6	11,5	13,0	12,0	13,0	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 september 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 33 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 157 000 000. Per den 30 september 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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Nettoomsättning	140	131	468	418	637	587
Administrationskostnader	-140	-131	-468	-418	-637	-587
Rörelseresultat	0	0	0	0	0	0
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-	3	1 785	100	1 882
Övrigt finansnetto	-628	591	-171	2 891	429	3 491
- varav valutakursdifferenser	-832	263	-1 255	729	-713	1 272
Värdeförändringar derivat	659	448	1 085	229	1 218	362
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	31	1 039	917	4 905	1 746	5 734
Bokslutsdispositioner						
Koncernbidrag	-	-	-	-	-1 837	-1 837
Kommittentresultat ¹⁾	-	-	-	-	-54	-54
Resultat före skatt	31	1 039	917	4 905	-145	3 843
Inkomstskatt	-51	-63	-21	46	-56	12
Periodens/årets resultat²⁾	-20	976	896	4 951	-201	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 sep	2025 30 sep	2025 31 dec
Tillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	31	26	31
Finansiella anläggningstillgångar	27 156	28 631	28 128
Fordringar på koncernbolag	101 765	101 717	100 197
Derivat	689	153	319
Kortfristiga fordringar	352	395	358
Likvida medel och finansiella placeringar	7 915	8 487	8 533
Summa tillgångar	137 908	139 409	137 566
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	33 034	36 283	34 920
Räntebärande skulder	68 136	68 314	67 691
Skulder till koncernbolag	35 841	33 469	33 216
Derivat	100	814	830
Övriga skulder	798	530	910
Summa eget kapital och skulder	137 908	139 409	137 566

AKTIEN OCH ÄGARNA

Balders aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Large Cap. Bolagets börsvärde per den 30 september uppgick till 54 391 Mkr (80 135).

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 22% (28) av utestående aktier.

Aktien och återköp egna aktier

Balder hade vid periodens utgång cirka 29 500 aktieägare (29 300). Under perioden omsattes cirka 411 miljoner aktier (322) vilket motsvarar i genomsnitt cirka 2 188 000 aktier per handelsdag (1 722 000). Den årliga omsättningshastigheten uppgick under perioden till 47% (36). Kursen på aktien var den 30 september 47,01 kr (67,34) och motsvarar en nedgång med 31% 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 29 000 000 aktier till en genomsnittskurs om 54,63 kr per aktie, vilket gör att Balders sammanlagda innehav av egna aktier uppgår till 33 000 000 aktier, motsvarande 2,8% av antalet registrerade aktier vid periodens utgång.

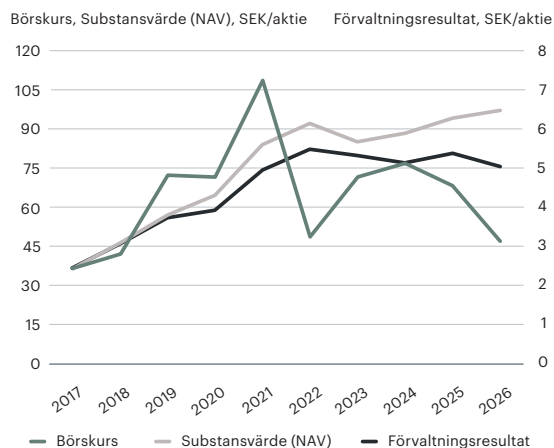
Aktiekapital

Per den 30 september uppgick aktiekapitalet i Balder till 198 333 333 kr fördelat på 1 190 000 000 aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 0,16667 kr, varav 67 376 592 av serie A och 1 122 623 408 av serie B. Av B-aktien är 33 000 000 återköpta per den 30 september 2026, vilket betyder att totalt antal utestående aktier uppgår till 1 157 000 000. Varje aktie av serie A berättigar till en röst och varje aktie av serie B berättigar till en tiondels röst.

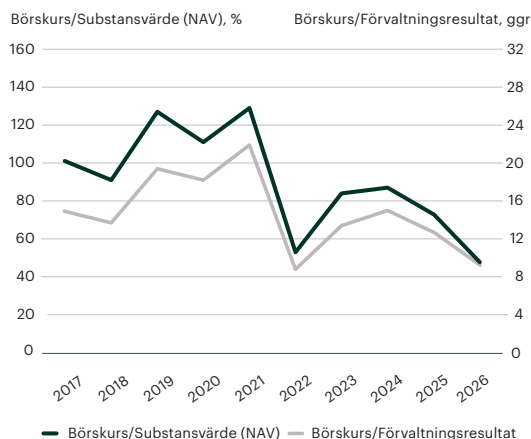
ÄGARFÖRTECKNING PER 2026-09-30

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
AMF Fonder & Pension	–	73 719 722	73 719 722	6,2	4,1
Swedbank Robur Fonder	–	56 903 149	56 903 149	4,8	3,2
Länsförsäkringar Fondförvaltning	–	41 441 084	41 441 084	3,5	2,3
Handelsbanken Fonder	–	23 843 230	23 843 230	2,0	1,3
Alecta Tjänstepension Ömsesidigt	–	19 800 000	19 800 000	1,7	1,1
Folksam	–	19 660 524	19 660 524	1,7	1,1
Andra AP-fonden	–	18 957 140	18 957 140	1,6	1,1
SEB Funds	–	15 362 613	15 362 613	1,3	0,9
Övrigt	25 272	402 750 727	402 775 999	33,8	22,4
Totalt utestående aktier	67 376 592	1 089 623 408	1 157 000 000	97,2	98,2
Återköpta egna aktier	–	33 000 000	33 000 000	2,8	1,8
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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Resultat efter skatt per aktie, kr						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 670	2 390	4 501	5 851	6 271	7 621
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 162	1 190	1 174	1 190	1 177	1 190
A/B Resultat efter skatt per aktie, kr	1,44	2,01	3,84	4,92	5,33	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	1 670	2 390	4 501	5 851	6 271	7 621
B Resultatpåverkande effekt av konvertibel, Mkr	94	91	560	298	475	213
C Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden efter utspädning av konvertibel, miljoner	1 237	1 265	1 248	1 265	1 255	1 264
(A-B)/C Resultat efter skatt per aktie efter utspädning av konvertibel, kr	1,27¹⁾	1,82¹⁾	3,16¹⁾	4,39¹⁾	4,62¹⁾	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	1 670	2 390	4 501	5 851	6 271	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	269	853	1 262	2 159	1 544	2 440
C Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	755	469	1 213	245	1 367	399
D Innehav utan bestämmande inflytandes del av orealiserade värdeförändringar under perioden, Mkr	-29	15	-22	13	-34	1
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-424	83	-1 043	-14	-733	297
F Skatteeffekt på orealiserade värdeförändringar, Mkr	-130	-286	-300	-490	-456	-646
G Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 162	1 190	1 174	1 190	1 177	1 190
(A-B-C+D-E-F)/G Resultat efter skatt exklusive orealiserade värdeförändringar per aktie, kr	1,01	1,08	2,85	3,33	3,83	4,31
Förvaltningsresultat per aktie, kr						
A Förvaltningsresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 562	1 640	4 345	4 798	5 936	6 389
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 162	1 190	1 174	1 190	1 177	1 190
A/B Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,34	1,38	3,70	4,03	5,04	5,37
Driftsöverskott per aktie, kr						
A Driftsöverskott hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden, Mkr	2 528	2 357	7 169	6 861	9 458	9 150
B Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden, miljoner	1 162	1 190	1 174	1 190	1 177	1 190
A/B Driftsöverskott per aktie, kr	2,18	1,98	6,11	5,77	8,03	7,69
Eget kapital per aktie, kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	94 227	93 123	94 227	93 123	94 227	93 852
B Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 157	1 190	1 157	1 190	1 157	1 186
A/B Eget kapital per aktie, kr	81,44	78,25	81,44	78,25	81,44	79,13
Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr						
A Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid periodens slut enligt balansräkningen, Mkr	94 227	93 123	94 227	93 123	94 227	93 852
B Uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	19 113	17 846	19 113	17 846	19 113	18 046
C Räntederivat, Mkr	-1 074	-259	-1 074	-259	-1 074	-459
D Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	1 157	1 190	1 157	1 190	1 157	1 186
(A+B+C)/D Långsiktigt substansvärde per aktie (NAV), kr	97,03	93,03	97,03	93,03	97,03	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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Genomsnittligt antal aktier	1 162 232 135	1 190 000 000	1 173 598 467	1 190 000 000	1 177 461 456	1 189 739 863
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 236 891 501	1 264 659 366	1 248 257 833	1 264 659 366	1 254 644 993	1 264 399 229
Utestående antal aktier ²⁾	1 157 000 000	1 190 000 000	1 157 000 000	1 190 000 000	1 157 000 000	1 186 000 000
Utestående antal aktier efter utspädning av konvertibel	1 231 659 366	1 264 659 366	1 231 659 366	1 264 659 366	1 231 659 366	1 260 659 366

2) Per den 30 september 2026 uppgick totalt antal emitterade aktier till 1 190 000 000 varav Fastighets AB Balders innehav av egna aktier uppgick till 33 000 000 och antalet utestående aktier uppgick till 1 157 000 000. Per den 30 september 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 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Hyresvärde helår, kr/kvm						
A Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	15 492	14 443	15 492	14 443	15 492	14 531
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 874	6 636	6 874	6 636	6 874	6 703
A/B x 1 000 Hyresvärde helår, kr/kvm	2 254	2 177	2 254	2 177	2 254	2 168
Hyresintäkter helår, kr/kvm						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 679	13 780	14 679	13 780	14 679	13 780
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 874	6 636	6 874	6 636	6 874	6 703
A/B x 1 000 Hyresintäkter helår, kr/kvm	2 135	2 077	2 135	2 077	2 135	2 056
Ekonomisk uthyrningsgrad, %						
A Hyresintäkter på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	14 679	13 780	14 679	13 780	14 679	13 780
B Hyresvärde på årsbasis vid periodens utgång, Mkr	15 492	14 443	15 492	14 443	15 492	14 531
A/B Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Överskottsgrad, %						
A Driftsöverskott under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 836	2 678	8 047	7 767	10 594	10 314
B Hyresintäkter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	3 642	3 444	10 671	10 269	14 123	13 721
A/B Överskottsgrad, %	78%	78%	75%	76%	75%	75%
Redovisat värde, kr/kvm						
A Redovisat värde förvaltningsfastigheter exklusive projekt, Mkr	239 370	223 160	239 370	223 160	239 370	222 230
B Uthyrningsbar yta, tkvm	6 874	6 636	6 874	6 636	6 874	6 703
A/B x 1 000 Redovisat värde, kr/kvm	34 821	33 631	34 821	33 631	34 821	33 153

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Avkastning eget kapital, %						
A Periodens resultat efter skatt hänförligt till moderbolagets aktieägare under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 670	2 390	4 501	5 851	6 271	7 621
B Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	268	842	1 253	2 221	1 531	2 498
C Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1	-9	1	-3	-13	-17
D Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	755	469	1 213	245	1 367	399
E Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-424	83	-1 043	-14	-733	297
F Innehav utan bestämmande inflytandes andel av värdeförändringar, Mkr	-27	11	-26	-1	-39	-13
G Skatteeffekt på värdeförändringar 20,6%, Mkr	-129	-283	-299	-505	-451	-657
A-B-C-D-E+F-G Summa justerat resultat för perioden, Mkr	1 174	1 300	3 350	3 906	4 532	5 088
H Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	4 694	5 202	4 467	5 209	4 532	5 088
I Värdeförändringar för moderbolagets aktieägare, Mkr (B+C+D+E-F)	625	1 372	1 450	2 450	2 191	3 190
J Skatteeffekt värdeförändringar, Mkr (G)	-129	-283	-299	-505	-451	-657
K Beräknat årsresultat, Mkr (H+I+J)	5 190	6 291	5 618	7 154	6 271	7 621
L Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid utgången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	94 227	93 123	94 227	93 123	94 227	93 852
M Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare vid ingången av perioden enligt balansräkningen, Mkr	92 058	90 964	93 852	88 420	93 123	88 420
N Genomsnittligt Eget kapital, Mkr (L+M)/2	93 143	92 044	94 040	90 772	93 675	91 136
K/N Avkastning eget kapital, %	5,6%	6,8%	6,0%	7,9%	6,7%	8,4%
Avkastning totalt kapital, %						
A Periodens resultat före skatt under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	2 288	3 083	6 060	7 319	8 323	9 582
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 161	-1 104	-3 331	-3 187	-4 380	-4 235
C Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade och orealiserade under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	268	842	1 253	2 221	1 531	2 498
D Resultat exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1	-9	1	-3	-13	-17
E Värdeförändringar derivat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	755	469	1 213	245	1 367	399
F Värdeförändringar i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-424	83	-1 043	-14	-733	297
A-B-C-D-E-F Summa justerat resultat för perioden, Mkr	2 850	2 803	7 967	8 056	10 551	10 640
G Summa justerat resultat uppräknat till årsresultat, Mkr	11 401	11 214	10 623	10 742	10 551	10 640
H Värdeförändringar, Mkr (C+D+E+F)	598	1 384	1 424	2 449	2 152	3 177
I Beräknat årsresultat, Mkr (G+H)	11 999	12 597	12 047	13 191	12 703	13 817
J Balansomslutning vid utgången av perioden, Mkr	288 890	277 692	288 890	277 692	288 890	276 292
K Balansomslutning vid ingången av perioden, Mkr	283 956	266 333	276 292	267 926	277 692	267 926
L Genomsnittlig Balansomslutning, Mkr (J+K)/2	286 423	272 012	282 591	272 809	283 291	272 109
I/L Avkastning totalt kapital, %	4,2%	4,6%	4,3%	4,8%	4,5%	5,1%
Räntetäckningsgrad, ggr						
A Resultat inklusive värdeförändringar och skatt i intressebolag under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 266	1 782	3 593	4 856	5 438	6 702
B Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 161	-1 104	-3 331	-3 187	-4 380	-4 235
C Leasingkostnad/tomträttsavgäld under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-24	-23	-73	-69	-97	-93
D Värdeförändringar på finansiella placeringar under perioden, Mkr	53	-28	158	-128	202	-84
E Värdeförändringar och skatt i andel i resultat från intressebolag och joint ventures under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-424	0	-1 102	-320	-935	-153
(A-(B-C)+D-E)/(B-C-D) Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,4	2,7	2,4	2,7

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

FORTS. FINANSIELLA NYCKELTAL	2026 jul-sep	2025 jul-sep	2026 jan-sep	2025 jan-sep	2025/2026 okt-sep	2025 jan-dec
Soliditet, %						
A Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	107 690	106 201	107 690	106 201	107 690	106 491
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	288 890	277 692	288 890	277 692	288 890	276 292
A/B Soliditet, %	37,3%	38,2%	37,3%	38,2%	37,3%	38,5%
Skuldsättningsgrad, ggr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	155 079	145 206	155 079	145 206	155 079	143 307
B Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	107 690	106 201	107 690	106 201	107 690	106 491
A/B Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4	1,4	1,4	1,3
Nettoskuld, Mkr						
A Räntebärande skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	155 079	145 206	155 079	145 206	155 079	143 307
B Likvida medel och finansiella placeringar vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	10 139	11 183	10 139	11 183	10 139	10 509
A-B Nettoskuld, Mkr	144 940	134 024	144 940	134 024	144 940	132 798
EBITDA, Mkr						
A Förvaltningsresultat under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	1 690	1 782	4 695	5 176	6 374	6 855
B Resultat från försäljning av exploateringsfastigheter under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1	-9	1	-3	-13	-17
C Finansnetto under perioden enligt resultaträkningen, Mkr	-1 161	-1 104	-3 331	-3 187	-4 380	-4 235
A+B-C EBITDA, Mkr	2 850	2 877	8 027	8 360	10 741	11 073
EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 402	11 535	10 703	11 147	10 741	11 073
Belåningsgrad, %						
A Nettoskuld, Mkr	144 940	134 024	144 940	134 024	144 940	132 798
B Summa eget kapital och skulder vid periodens utgång enligt balansräkningen, Mkr	288 890	277 692	288 890	277 692	288 890	276 292
A/B Belåningsgrad, %	50,2%	48,3%	50,2%	48,3%	50,2%	48,1%
Nettoskuld/EBITDA, ggr						
A Genomsnittlig nettoskuld, Mkr	143 958	133 161	138 869	133 216	139 482	132 603
B EBITDA, Mkr omräknat till helårsbasis	11 402	11 535	10 703	11 147	10 741	11 073
A/B Nettoskuld/EBITDA, ggr	12,6	11,5	13,0	12,0	13,0	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 vid periodens slut med återläggning av ränte-derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkning.

Resultat efter skatt per aktie, kr

Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående 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 som 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 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.



**TORIHOTELLI
ULEÅBORG
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, telefon 076-765 50 88

EKONOMISK INFORMATION

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

KALENDARIUM

Bokslutskommuniké 2026	12 februari 2027
Årsstämma	13 maj 2027
Delårsrapport jan-mar 2027	13 maj 2027
Delårsrapport jan-jun 2027	14 juli 2027
Delårsrapport jan-sep 2027	29 oktober 2027
Bokslutskommuniké 2027	11 februari 2028

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, vän 2 · 174 52 Sundbyberg

SYD Kalendegatan 26 · 211 35 Malmö
Esplanaden 7 · 265 35 Åstorp

Bryggaregatan 7 · 252 27 Helsingborg
ÖST Hospitalsgatan 11 · 602 27 Norrköping
Stenbygatan 6 · 721 36 Västerås

FASTIGHETS AB BALDER (PUBL) BALDER.SE · INFO@BALDER.SE · ORG.NR: 556525-6905

Copyrights för sida 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)