

Q2

Delårsrapport
januari–juni



2026

Vasakronan

Delårsrapport januari–juni 2026

Januari–juni

Hysesintäkterna uppgick till 4 716 mkr (4 669). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Nyuthyrningar har avtalats om 63 000 kvadratmeter (76 000) med en årshyra om 390 mkr (315). Nettouthyrningen uppgick till -69 mkr (-43).

Uthyrningsgraden i totalt bestånd uppgick till 87,2 procent, vilket är en minskning med 0,5 procentenheter sedan utgången av 2025.

Driftöverskottet uppgick till 3 420 mkr (3 424). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent.

Räntenettot uppgick till -947 mkr (-898). Ökningen förklaras främst av en högre räntebärande skuld.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,7).

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 296 mkr (2 390).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 241 mkr (390), vilket motsvarar en ökning om 0,2 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 182 811 mkr, jämfört med 181 812 mkr vid utgången av 2025.

April–juni

Hysesintäkterna uppgick till 2 347 mkr (2 338). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 procent.

Nyuthyrningar har avtalats om 27 000 kvadratmeter (41 000) med en årshyra om 172 mkr (184). Nettouthyrningen uppgick till -73 mkr (-25).

Uthyrningsgraden i totalt bestånd uppgick till 87,2 procent, vilket är en minskning med 0,5 procentenheter sedan föregående kvartal.

Driftöverskottet uppgick till 1 715 mkr (1 724). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent.

Räntenettot uppgick till -480 mkr (-448). Ökningen förklaras främst av en högre räntebärande skuld.

Räntetäckningsgraden uppgick till 3,4 ggr (3,8).

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 148 mkr (1 235).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till -192 mkr (1 304), vilket motsvarar en minskning om -0,1 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 182 811 mkr, jämfört med 182 389 mkr vid utgången av föregående kvartal.

Hyresintäkter, ökning

1,0%

Andel taxonomilinjerade fastigheter, %

69

Belåningsgrad

40%

Räntetäckningsgrad, R12, ggr

3,5

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025–jun 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, mkr	4 716	4 669	2 347	2 338	9 550	9 503
Förvaltningsresultat, mkr	2 296	2 390	1 148	1 235	4 792	4 886
Periodens resultat, mkr	1 479	1 766	75	1 456	2 728	3 015
Kassaflöde efter investeringsverksamhet, mkr	538	479	283	311	-363	-422
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 811	179 551	182 811	179 551	182 811	181 812
Överskottsgrad, %	73	73	73	74	74	74
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, %	87,2	88,2	87,2	88,2	87,2	87,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	3,4	3,8	3,5	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	67	66	67	66	65
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	63	69	63	69	68

Vd-ord

Svensk ekonomi rör sig i rätt riktning, men återhämtningen går långsamt. Osäkerheten i omvärlden består och många företag har fortfarande svårt att bedöma framtida tillväxt-, rekryterings- och därmed lokalbehov. Det märks i marknaden och för Vasakronan innebär det ett läge som kräver kundfokus och aktiviteten i bolaget är hög.

Vi håller en hög takt i uthyrningen och uthyrningsvolymen summerar till 390 mkr hittills i år. Däremot ligger uthyrningsgraden under bolagets långsiktiga mål om 94 procent. Våra hyresintäkter och driftresultatet fortsätter utvecklas stabilt vilket speglar styrkan i vår verksamhet.

Hög aktivitet i polariserad marknad

Marknadsbilden är i stora drag oförändrad. Vakansnivåerna är fortsatt höga och efterfrågan tydligt polariserad utifrån läge och kvalitet. Kundernas krav ökar och det är uppenbart att kombinationen av hög kvalitet, bra kommunikationer och en attraktiv stadsmiljö blir allt viktigare. I kunddialogerna märker vi också en växande diskussion där allt fler arbetsgivare lägger större vikt vid fysisk närvaro och möjligheterna att attrahera rätt kompetens. Därmed koncentreras efterfrågan till lokaler i lägen som verkligen skapar värde för verksamheten.

Det syns också i bolagets nyuthyrningsvolym där tyngdpunkten ligger i Stockholms mest centrala delar och jag noterar att våra fyra Hötorgshus är nästan fullt uthyrda. Det är intressant eftersom det historiskt har varit en bra temperaturmätare på hyresmarknaden. Andra fastigheter i Stockholms innerstad som har fyllts upp under kvartalet är Sejlaren på Sveavägen, där bland andra CAG Group AB har tecknat avtal. Även Klara C på Vasagatan, fortsätter

attrahera nya kunder, däribland AI-bolaget Legora och Läkemedelsindustriföreningen.

Den största händelsen under kvartalet är Ericssons annonserade flytt från Kista till Hagastaden. Under första kvartalet förlängdes avtalet för ett av dessa, motsvarande 19 000 kvadratmeter, fram till 31 januari 2031. Under andra kvartalet aviserade bolaget att det lämnar ett annat hus om 19 000 kvadratmeter i mars 2028. Uppsägningen är den enskilt största förklaringen till kvartalets negativa nettouthyrning. Samtidigt har ytterligare ett avtal om 20 000 kvadratmeter förlängts till och med december 2031 och dialogen om det fjärde huset pågår.

Långsiktig utveckling för att möta efterfrågan

Vasakronans bestånd i Kista omfattar totalt 175 000 kvadratmeter, varav de fyra byggnader som Ericsson hyr idag motsvarar 80 000 kvadratmeter. I vårt bestånd ingår också Kista Science Tower och Kista Entré, två fastigheter belägna i direkt anslutning till tunnelbanan, som blir centrala i arbetet med Kistas fortsatta utveckling.

Beskedet från Ericsson påverkar en delmarknad som redan idag präglas av utmaningar och höga vakanser och kommer få konsekvenser för Vasakronan och Kista på kort sikt. Det förändrar dock inte vår långsiktiga syn på området. Kista har goda grundförutsättningar: ett strategiskt läge i huvudstadsregionen och väl utbyggd infrastruktur som förstärks ytterligare genom Förbifart Stockholm och Tvärbanans utbyggnad. Det är styrkor att bygga vidare på.

För att lyckas krävs handlingskraft och samordning. Därför är det positivt att Stockholms stad nu växlar upp arbetet



Vi håller en hög takt i uthyrningen i en marknad där efterfrågan är tydligt polariserad



Vasakronans fyra Hötorgshus i centrala Stockholm är i princip fullt uthyrda.

genom ett särskilt utvecklingsbolag. Det stärker möjligheten att samla fastighetsägare, staden, regionen, näringslivet och akademien kring en gemensam riktning för områdets fortsatta utveckling.

Att utveckla områden är en naturlig del av vår affär och vi ser en tydlig potential i bland annat Alviks strand, Södra Hagalund i Solna och TV4-huset på Gärdet. På dessa platser driver vi detaljplaneprocesser som ger förutsättningar att tillföra bostäder, service och andra funktioner som stärker områdenas attraktivitet och relevans över tid.

I Uppsala Science Park har vi en stark position att bygga vidare på. Området, strax söder om Uppsala, omfattar cirka 80 000 kvadratmeter kontor, laboratorier och småskalig produktion och är i princip fullt uthyrt. Intresset för lokaler i området är fortsatt stort och därför är det glädjande att en ny detaljplan antogs under våren. Den gör det möjligt för oss

att utveckla ytterligare 20 000 kvadratmeter kontor och laboratorier.

Återigen pionjärer inom hållbar finansiering

Vårt hållbarhetsarbete har länge varit en styrka för vår finansiering. Redan 2013 emitterade vi världens första gröna företagsobligation och 2018 följde vi upp med världens första gröna certifikat. I maj tog vi nästa steg och emitterade, som första bolag i Sverige och första fastighetsbolag i Norden, en europeisk grön obligation om 1,3 mdkr. Det var möjligt tack vare ett konsekvent energieffektiviseringsarbete som över tid har lett till att 69 procent av vår portfölj nu uppfyller kraven enligt EU-taxonomin.

Med en hög andel gröna tillgångar fortsätter vi möta kapitalmarknadens efterfrågan på kvalitetssäkrade gröna investeringar som visar tydlig och mätbar effekt i klimatomställningen.

Stark finansiell position

Vår finansiella ställning är alltså stark och tillgången till kapital är god. Under det första halvåret har vi utnyttjat det gynnsamma marknadsläget genom att ta upp nya lån och förlänga kommande förfall till goda villkor. Vi har lånat upp totalt 7,4 mdkr på obligationsmarknaden, återköpt obligationer om 4,7 mdkr med kort återstående löptid, och tagit upp ett nytt lån om 1 mdkr från Nordiska Investeringsbanken för uppförandet av Kaj 16 i Göteborg. Vid halvårsskiftet uppgick den genomsnittliga räntan till 2,6 procent.

Marknadsvärdet på våra fastigheter är stabilt och intjäningen i verksamheten fortsatt god. Med en oförändrad belåningsgrad på 40 procent och en räntetäckningsgrad på

3,5 gånger har vi både den finansiella styrka och handlingsfrihet som krävs för att fortsätta utveckla vårt bestånd och ta vara på de möjligheter som uppstår i marknaden.

Tydligt fokus framåt

Fastighetsaffären byggs över tid och genomslaget av investeringar och stadsutveckling kommer stegvis. I ett marknads-läge där uthyrningsgraden inte ligger på den nivå vi arbetar för är en tydlig riktning, fokus och uthållighet avgörande. Det gör vår långsiktighet till en konkurrensfördel.

Min tilltro till utvecklingen i Sveriges största städer ligger fast. Det är där människor, kompetens, forskning, innovation och företagande möts. För Vasakronan är det en naturlig spelplan. Det är där efterfrågan är som starkast och förutsättningarna att lyckas över tid är bäst.

Omvärldsläget kan vi inte påverka, men vi väljer själva hur vi ska agera och vårt fokus är tydligt: vi ska behålla och attrahera nya kunder genom att fortsätta utveckla det vi vet att marknaden efterfrågar.

Vi har rätt förutsättningar att göra det. Med engagerade medarbetare, en stark finansiell ställning och ett tydligt fokus på kunder och stadsutveckling har vi alla möjligheter att fortsätta skapa värde. Det gör vi med samma affärsmässighet och långsiktiga perspektiv som alltid har präglat Vasakronan.

Stockholm 9 juli 2026

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari-juni 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av juni 2026 och jämförs med ställningen vid utgången av december 2025. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 22–23.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 4 716 mkr (4 669), en ökning med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 51 mkr, motsvarande 4 procent, till -1 296 mkr (-1 245). Ökningen är främst hänförlig till högre kostnader under det första kvartalet för uppvärmning och snöröjning till följd av den kalla och snörika vintern. I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden uppgick till 3 420 mkr (3 424). I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 73 procent, vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,81 procent (3,88) för det totala beståndet och till 3,86 procent (3,97) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -71 mkr, jämfört med -73 mkr föregående år.

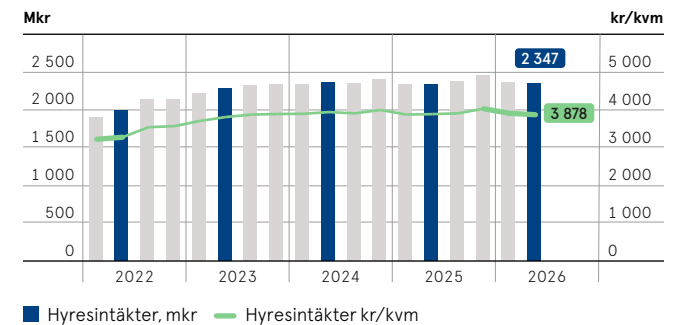
Räntenetto

Räntenettet för perioden försämrades till -947 mkr (-898), främst förklarad av en högre räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av perioden till 2,6 procent, jämfört med 2,5 procent vid utgången av 2025. Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 3,5 gånger (3,7).

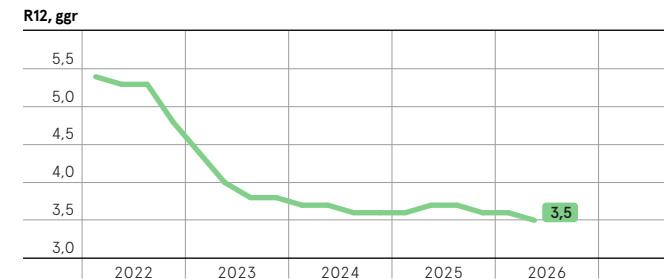
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 296 mkr (2 390). Förvaltningsresultatet har påverkats positivt av högre hyresintäkter, vilket motverkats av högre driftkostnader och försämrat räntenetto. Föregående års utfall påverkades positivt av en justering om 43 mkr avseende reservering för bedömda tomträttsavgälder, utifrån erhållen dom i Mark- och miljödomstolen.

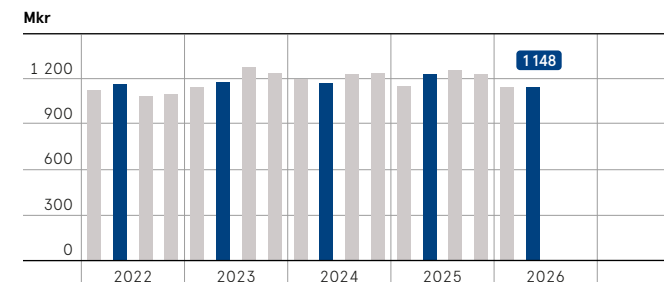
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Periodens resultat för dessa verksamheter uppgick sammantaget till -15 mkr (-16).

Mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Förvaltningsresultat	-4	-4
Värdeförändring och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	-1	-6
Övrigt rörelseresultat	-10	-6
Skatt	0	0
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-15	-16

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare, och vid övriga kvartal genomförs värderingen internt. Dessa värderingar ligger till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna utförs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 30 juni 2026 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

Projektfastigheter värderas på samma sätt, men avdrag görs för återstående investering samt risk. Riskavdragets storlek varierar beroende på projektets karaktär och skede i processen.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 135–138 i Vasakronans årsredovisning för 2025.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 241 mkr (390), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (0,2). Göteborg är den enda orten som uppvisar en positiv värdeutveckling. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till 320 mkr (406), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (0,2). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -32 mkr (11), en värdeförändring om -0,8 procent (0,2).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,50 procent, vilket är 0,03 procentenheter lägre jämfört med utgången av 2025 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,36	-0,03
Göteborg	4,52	-0,05
Malmö	5,14	-0,01
Uppsala	5,17	0,00
Totalt	4,50	-0,03

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,62
Marknadshyra, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,46
Totalt	0,16

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,01	-0,01
Göteborg	1,36	0,24
Malmö	-0,21	-0,02
Uppsala	-0,80	-0,05
Totalt	0,16	0,16

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,18	0,18
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-0,82	-0,02
Transaktioner	-	0,00
Totalt	0,16	0,16

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 570/+10 704 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -700 mkr (-479). Den negativa värdeförändringen förklaras främst av nedgången i längre marknadsräntor under perioden. Derivatinstrument används främst för att justera ränterisken i låneportföljen, säkra priset på el och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -347 mkr (-516). Av kostnaden utgjordes -228 mkr (-256) av aktuell skattekostnad och -119 mkr (-260) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 19 procent (23), vilket främst förklaras av resultat från försäljning av fastigheter via bolag.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2026 till 26 313 mkr, jämfört med 26 193 mkr vid utgången av 2025. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 690 mkr (1 947). Kassaflödet har påverkats av högre betalningar av ränta samt högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt och fyllnadsbetalningar.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -1 240 mkr (-1 024). Försäljning av fastigheter uppgick till 483 mkr (44) och avser fastigheten Hertzia i Göteborg samt Tornet i Uppsala.

Fastighetstransaktioner

Försäljning	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Hertzia, Nordstaden 21:1	Göteborg	Folksam	308	Februari 2026
Tornet, Kvarngärdet 1:19	Uppsala	Donald Ericsson Fastigheter	193	Januari 2026
Summa fastighetsvärde			501	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-18	
Summa försäljningar			483	

Hertzia såldes till Folksam till ett fastighetsvärde om 308 mkr, och Tornet till Donald Ericsson Fastigheter till ett fastighetsvärde om 193 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 538 mkr (479).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under perioden till 935 mkr (-214). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 1 473 mkr (265) och vid utgången av perioden uppgick likvida medel till 3 427 mkr (1 954).

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 85 182 mkr per 30 juni 2026, att jämföra med 83 703 mkr vid utgången av 2025. Totalresultatet för perioden uppgick till 1 479 mkr, att jämföra med 1 766 mkr för motsvarande period föregående år.

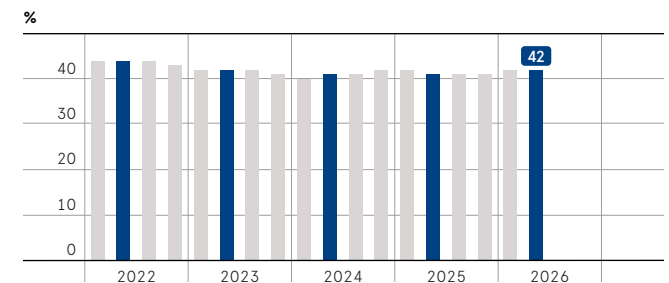
Vid utgången av perioden uppgick soliditeten till 42 procent, vilket är en ökning med 1 procentenhet jämfört med utgången av 2025.

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	+/- 96 mkr
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/- 118 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	-/+ 25 mkr
Rörlig ränta ¹	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+ 157 mkr
Rörlig ränta ¹	+/- 1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-0,3/+0,3 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 30 juni 2026 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 182 811 mkr, att jämföra med 181 812 vid utgången av 2025. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 240 mkr (1 024) och försäljningar till -496 mkr (-44).

För perioden uppgick den realiserade värdeförändringen på fastigheterna till 255 mkr (390), vilket motsvarar en värdeuppgång om 0,2 procent (0,2).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2026	2025
Ingående värde 1 januari	181 812	178 183
Investeringar	1 240	1 024
Förvärv	0	-1
Försäljningar	-496	-44
Värdeförändring	255	390
Utgående värde 30 juni	182 811	179 551

Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering ²
Göteborg	Kaj 16	1 850	62	30 000	Q2 - 27	46	Q2 - 27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	23	18 300	Q2 - 28	69	Q2 - 28	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		2 775	49	48 300		55		

1) Beräknad utifrån area. Beräkningen av total uthyrningsgrad har justerats sedan föregående kvartal. 2) Prognos vid färdigställande.

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av periodens investeringar avsåg 21 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 2 775 mkr, varav 49 procent var upparbetat. Uthyrningsgraden i projekten uppgick vid samma tidpunkt till 55 procent.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 91 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 186 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 2,50–3,75 procent. För de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling görs en bedömning av de framtida avgälderna. För två av de fastigheter där avtalet löpt ut beslutade Mark- och miljödomstolen i maj 2025 i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om en avgäldsränta på 2 procent. Utifrån domen gjordes under det andra kvartalet 2025 en ny bedömning av de framtida avgälderna. Domen är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen. Värdet på nyttjanderättstillgångarna och motsvarande leasingskuld uppgår till 7 477 mkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2025.

Kontraktportföljen

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 692 mkr, att jämföra med 9 560 mkr vid utgången av 2025. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen var 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,3 år (4,8).

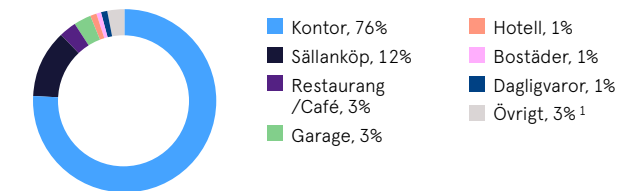
Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden i totalt bestånd till 87,2 procent, vilket är en minskning med 0,5 procentenheter jämfört med utgången av 2025. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,9 procentenheter (1,0) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 85,8 procent och för handel till 95,9 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 86,4 respektive 96,5 procent vid utgången av 2025.

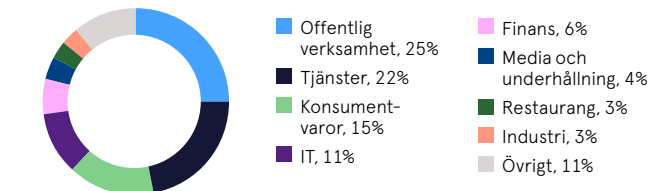
Uthyrningsgrad totalt bestånd, %	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Ingående uthyrningsgrad	87,7	89,1
Avflyttar	-2,8	-3,1
Nyuthyrningar	2,1	1,9
Driftsatta projektfastigheter	0,1	0,1
Avyttrade/förvärvade fastigheter	0,0	0,0
Övrigt	0,1	0,2
Utgående uthyrningsgrad	87,2	88,2

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Polismyndigheten	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
Försäkringskassan	2
Scandic	1
EY	1
King	1
KPMG	1
Summa	18

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2026	975	759	8
2027	1 049	1 735	18
2028	725	1 671	17
2029	592	1 562	16
2030	276	1 029	11
2031-ff	305	2 522	26
Summa	3 922	9 279	96
Bostäder	1 180	132	1
Garage	-	281	3
Totalt	5 102	9 692	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 63 000 kvadratmeter (76 000) med en årshyra motsvarande 390 mkr (315). 21 procent av årshyran är intäktpåverkande under 2026.

Under det andra kvartalet tecknades hyresavtal om totalt 5 400 kvadratmeter i fastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm med Legora och Läkemedelsindustri-föreningen. I en annan centralt belägen fastighet i Stockholm, Sejlaren på Sveavägen, tecknades hyresavtal om 1 400 kvadratmeter med CAG Group. I centrala Malmö tecknades hyresavtal om 1 000 kvadratmeter med spelutvecklaren Tarsier Studios i fastigheten Björnen 1, och i projektfastig-heten Kaj 16 i Lilla Bommen i Göteborg tecknades ett hyres-avtal om 700 kvadratmeter med Göteborgs Revision. Uthyrningsgraden i Kaj 16 uppgår därefter till 46 procent.

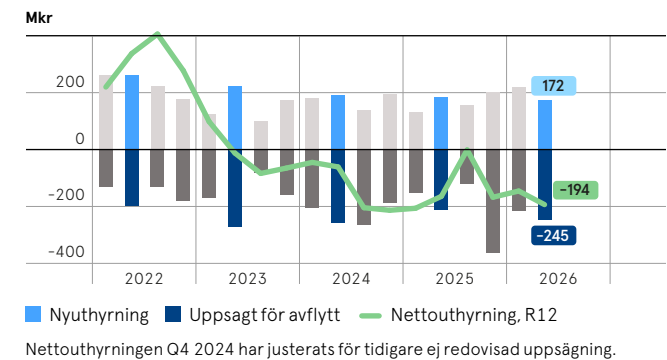
Bland större nyuthyrningar under det första kvartalet kan nämnas Polismyndigheten som tecknade hyresavtal om 6 300 kvadratmeter i en fastighet på Kungsholmen.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 459 mkr (358) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -69 mkr (-43). Den största uppsägningen under det andra kvartalet var Ericsson som sagt upp 19 000 kvadratmeter i hus 8 i fastigheten Modemet i Kista för avflytt första kvartalet 2028.

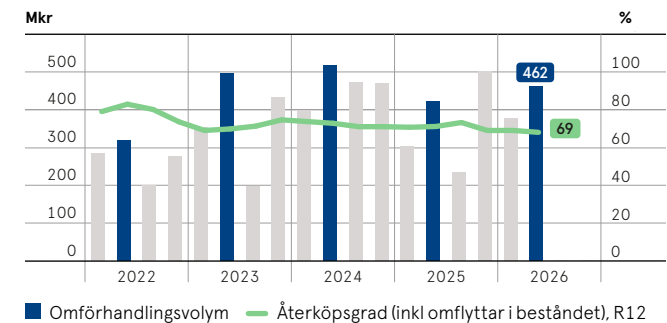
Hyreskontrakt motsvarande 190 000 kvadratmeter (152 000) har omförhandlats eller förlängts under perioden. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 869 mkr (725) vilket understiger den tidigare med -4,0 procent. Den största omförhandlingen under det andra kvartalet var Ericsson som förlängde ett hyresavtal om 20 000 kvadratmeter i hus 10 i fastigheten Modemet i Kista. Under det första kvartalet förlängde Ericsson 19 000 kvadratmeter i hus 9 i fastigheten Modemet i Kista.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har 69 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



Finansiering

Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så diversifierad upplåningsstruktur som möjligt, både avseende låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställda obligationer som emitteras på den internationella kapitalmarknaden.

Genom sin rating med betyget A3 från Moody's och stabila ägare i form av statliga AP-fonder har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 7,4 mdkr (5,5) i obligationsmarknaden samt tagit upp ett grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 1,0 mdkr (0,0). 4,7 mdkr av emissionerna avsåg återköp av obligationer med förfall inom ett år.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 76 971 mkr, jämfört med 74 921 mkr vid utgången av 2025. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 73 544 mkr vid samma tidpunkt, jämfört med 72 967 mkr vid utgången av 2025. Ökningen i räntebärande skulder förklaras främst av negativ värdeförändring om -1 390 mkr på skuld i utländsk valuta. Då all upplåning i främmande valuta är säkrad via valutaräntederivat återfinns motsvarande positiv effekt i underliggande derivat. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 40 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2025.

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	25 291	33	13 371	17
1-2 år	4 480	6	15 521	20
2-3 år	10 189	13	9 538	12
3-4 år	5 038	7	9 187	12
4-5 år	9 519	12	8 852	12
5-6 år	4 103	5	5 372	7
6-7 år	3 502	5	3 387	4
7-8 år	8 473	11	3 323	4
8-9 år	2 607	3	488	1
9-10 år	2 070	3	1 982	3
Över 10 år	1 699	2	5 952	8
Totalt	76 971	100	76 971	100

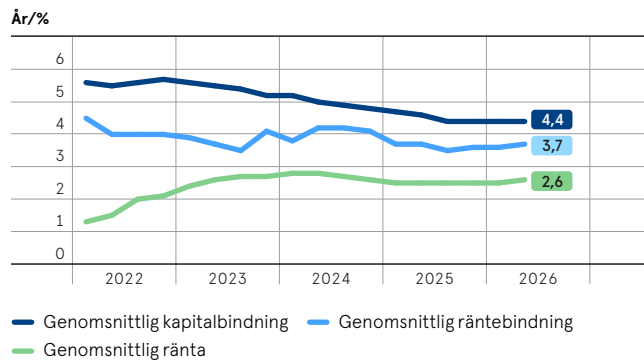
Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	5 661	7
Obligationer, SEK	25 713	34
Obligationer, NOK	14 521	19
Obligationer, övriga valutor	13 276	17
Banklån mot säkerhet	13 132	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 668	6
Totalt	76 971	100

Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick vid utgången av perioden till 2,6 procent, jämfört med 2,5 procent vid utgången av 2025.

För att minska finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 4,4 år (4,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,7 år (3,6).

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2026-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	Minst 2 år	4,1 år
Kapitalbindning	-	4,4 år
Låneförfall 12 månader	Max 40%	17%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	Minst 100%	160%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,5 ggr
Räntebindning	Minst 2 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 55%	33%
Kreditrisk		
Motpartsrating	Lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen osäkrad exponering	Uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	Max 20%	6%

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna företagscertifikat. I maj 2026 togs nästa steg när Vasakronan som Sveriges första bolag, och det första fastighetsbolaget i Norden, emitterade en europeisk grön obligation (EuGB) i enlighet med European Green Bond Standards. Ett krav för att emittera EuGBs är att ett faktablad upprättas, som tydliggör i vilken utsträckning tillgångarna uppfyller EU-taxonomins krav samt hur uppföljning och rapportering sker. Vasakronans faktablad har granskats av Moody's och tilldelats högsta möjliga betyg, Sustainability Quality Score 1 (Excellent). Vid periodens slut uppgick den totala volymen EuGBs till 2 800 mkr.

Under perioden har även ett 10-årigt grönt banklån på 1 mdkr ingåtts med Nordiska Investeringsbanken för uppförandet av fastigheten Kaj 16 i Göteborg, ett av Sveriges större träbyggnadsprojekt med 12 av 16 våningar i trä. Fastigheten kommer att miljöcertifieras enligt LEED med målet att nå högsta betyg, Platina.

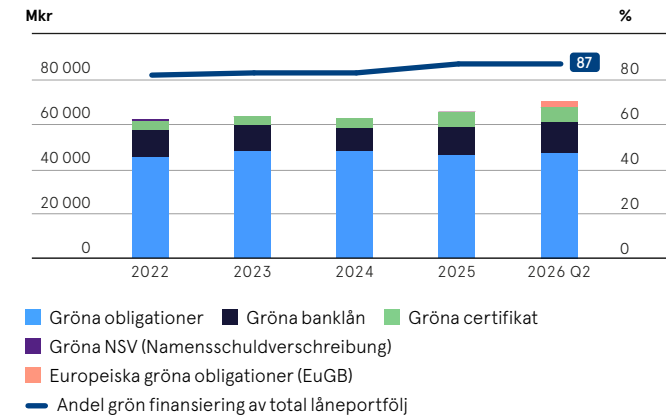
Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 50 912 mkr (52 578). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 74 904 mkr, jämfört med 79 050 mkr vid utgången av 2025. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgick vid periodens slut till 23 992 mkr (26 472).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna banklån uppgick till 87 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2025. För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som genomförts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Vasakronans hemsida.

Grön finansiering

Europeiska gröna obligationer (EuGB)	
Europeiska gröna obligationer, SEK	2 800
Totalt	2 800
Grön finansiering under ramverk	
Gröna certifikat	5 661
Gröna obligationer, SEK	25 713
Gröna obligationer, NOK	10 500
Gröna obligationer, övriga valutor	9 038
Totalt	50 912
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	8 599
Gröna lån från EIB och NIB	4 668
Totalt	13 267
Total grön finansiering	66 979
Andel grön finansiering av total låneportfölj, %	87

Fördelning grön finansiering



Hållbarhet

Miljöansvar

Energianvändningen i fastigheterna är ett prioriterat område och Vasakronan har under de senaste 15 åren bedrivit ett systematiskt arbete med energieffektivisering. Arbetet är viktigt för att möta en växande efterfrågan från bolagets hyresgäster och för att säkerställa tillgång till framtida grön finansiering. Energieffektiviseringen har bidragit till en hög andel taxonomilinjerade fastigheter samt lägre driftkostnader och minskade koldioxidutsläpp.

Vid periodens slut uppgick den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader, uttryckt som primärenergital, till 73 kWh/kvm (73).

Andel taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter uppgick till 69 procent vid periodens slut, att jämföra med 68 procent vid utgången av 2025. Ökningen förklaras av att ytterligare 5 byggnader uppfyllde energikravet enligt EU-taxonomin under första kvartalet. Under andra kvartalet har inga ytterligare byggnader linjerats.

Den totala fastighetsenergin uppgick till 200 GWh jämfört med 189 för helåret 2025, motsvarande en ökning om 6 procent,

och den marknadsbaserade utsläppsintensiteten ökade med 7 procent jämfört med helåret 2025. Ökningen av energianvändning och utsläpp förklaras främst av kallare väder under första kvartalet 2026 vilket lett till en ökad fjärrvärmeanvändning.

Vattenintensiteten uppgick vid slutet av perioden till 0,42 m³/kvm (0,42).

Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att hela förvaltningsbeståndet ska vara certifierat och öka andelen fastigheter med betyget LEED Guld eller högre. Vid periodens slut var 97 procent (97) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde. 96 procent (95) av beståndet var certifierat enligt LEED med betyget Guld eller högre.

För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 54–115 i Vasakronans Årsredovisning för 2025.

Nyckeltal miljöansvar

Rullande 12 månader	Jul 2025–jun 2026	Jan–dec 2025	Jul 2024–jun 2025
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	68	63
Primärenergital, kWh/kvm	73	73	75
Specifik energianvändning, kWh/kvm	66	65	67
Total fastighetsenergi, GWh ¹	200	189	193
- varav fjärrvärme	108	99	100
- varav fjärrkyla	18	18	19
- varav el	74	72	74
Andel förnybar energi, %	98	98	96
CO ₂ -utsläpp ²			
- marknadsbaserad ³ , ton	710	668	2 114
CO ₂ -utsläpp ²			
- platsbaserad ⁴ , ton	10 450	10 031	13 137
Utsläppsintensitet ²			
- marknadsbaserad ³ , kg CO ₂ /kvm	0,29	0,27	0,88
Utsläppsintensitet ²			
- platsbaserad ⁴ , kg CO ₂ /kvm	4,31	4,12	5,47
Vattenförbrukning, m ³	1 008 896	1 012 992	1 002 707
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,42	0,42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	97	97	93

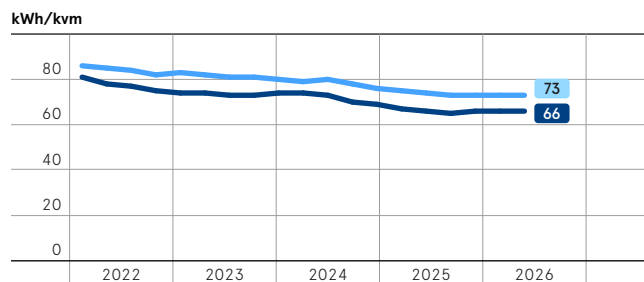
1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.

2) Scope 1 och 2.

3) Baseras på Vasakronans aktiva val att avtala om gröna energileveranser (scope 2).

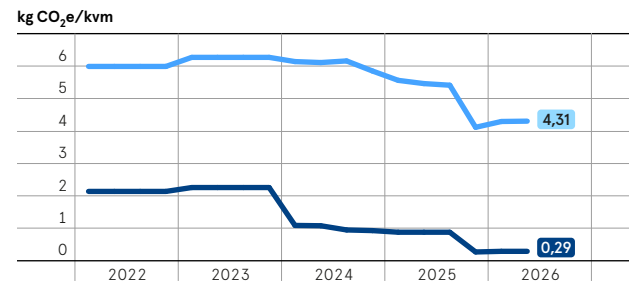
4) Baseras på faktisk energimix på platsen där energin produceras och levereras. (scope 2).

Energiprestanda, R12



— Primärenergital — Specifik energianvändning

Utsläppsintensitet², R12



— Platsbaserad⁴⁾ — Marknadsbaserad³⁾

Socialt ansvar

Vasakronans verksamhet påverkar många människor, bland annat bolagets egna medarbetare samt leverantörers och hyresgästers anställda. Bolagets övergripande sociala mål är att skapa trygga, säkra, inkluderande och hälsosamma byggnader och områden, samt att säkerställa en värdekedja med sunda och schyssta arbetsvillkor där ingen diskrimineras eller skadas.

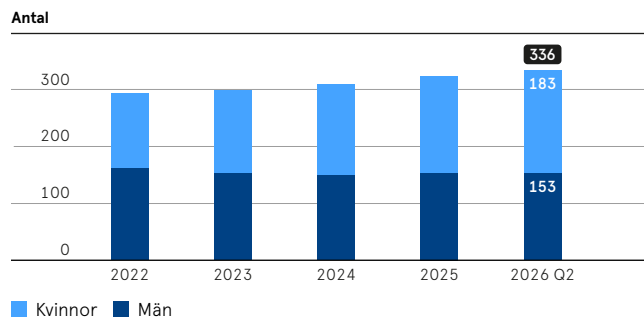
Antal anställda i bolaget uppgick till 336 personer (325) vid periodens slut och genomsnittlig ålder uppgick till 44 år (44). Vasakronan eftersträvar en jämn könsfördelning och vid periodens slut utgjorde kvinnor 54 procent (53) av bolagets anställda. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under kvartalet rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

Olycksfallsfrekvensen (LTIF)¹⁾ för stora projekt uppgick till 4,5 vid periodens slut, att jämföra med 4,6 vid utgången av 2025.

Vasakronan tillämpar nolltolerans mot korruption. Bolaget har en visseblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter relaterade till verksamheten. Inga ärenden relaterade till korruption eller andra oegentligheter rapporterades in via visseblåsarfunktionen eller andra kanaler under perioden.

För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 54–115 i Vasakronans Årsredovisning för 2025.

Antal anställda, kvinnor och män



Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Jul 2025– jun 2026	Jan–dec 2025	Jul 2024– jun 2025
Antal anställda på balansdagen	336	325	316
– andel kvinnor, %	54	53	53
– andel män, %	46	47	47
Medelålder på balansdagen	44	44	45
Personalomsättning, %	7	9	10
Sjukfrånvaro anställda, %	2,1	2,2	2,6
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ , anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ , stora projekt ³⁾	4,5	4,6	5,5
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , stora projekt	0	0	0
Antal inkomna fall till visseblåsarfunktionen på balansdagen	0	1	0

- 1) Beräknas per en miljon arbetade timmar och omfattar alla olyckor som föranlett minst en dags frånvaro. (LTIF, Lost Time Injury Frequency).
- 2) Arbetsrelaterad skada från vilken arbetstagaren inte kan eller förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader.
- 3) Olycksfallsrapporteringen omfattar tiden från projektstart fram till och med balansdagen för aktuellt år. Projekt inkluderas till dess att de slutredovisats i den årliga hållbarhetsrapporten.

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	4 716	4 669	2 347	2 338	9 550	9 503
Driftkostnader	-515	-483	-226	-230	-984	-952
Reparationer och underhåll	-86	-81	-42	-43	-178	-173
Förvaltningskostnader	-257	-249	-143	-125	-500	-492
Fastighetsskatt	-438	-432	-221	-216	-855	-849
Summa fastighetskostnader	-1 296	-1 245	-632	-614	-2 517	-2 466
Driftöverskott	3 420	3 424	1 715	1 724	7 033	7 037
Central administration	-71	-73	-35	-37	-127	-129
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-15	-16	-8	-5	-29	-30
Ränteintäkter	60	74	30	46	114	128
Räntekostnader	-1 007	-972	-510	-494	-2 016	-1 981
Räntekostnader leasingkulld; tomträttsavgäld och arrenden	-102	-59	-50	-1	-206	-163
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 285	2 378	1 142	1 233	4 769	4 862
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>2 296</i>	<i>2 390</i>	<i>1 148</i>	<i>1 235</i>	<i>4 792</i>	<i>4 886</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	241	390	-192	1 304	-999	-850
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	-3	0	-1	-4	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-700	-479	-817	-667	-305	-84
Avyttrad goodwill	0	-4	0	0	0	-4
Resultat före skatt	1 826	2 282	133	1 869	3 461	3 917
Aktuell skatt	-228	-256	-114	-131	-497	-525
Uppskjuten skatt	-119	-260	56	-282	-236	-377
Periodens resultat	1 479	1 766	75	1 456	2 728	3 015

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Pensioner, omvärdering	0	0	0	0	20	20
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	-35	-35
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	0	0	-12	-12
Summa totalresultat för perioden	1 479	1 766	75	1 456	2 716	3 003

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2 005	1 997	2 006
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	182 811	179 551	181 812
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 477	7 481	7 477
Inventarier	108	135	112
Summa materiella anläggningstillgångar	190 396	187 167	189 401
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	518	539	532
Fordringar joint ventures	155	155	155
Derivatinstrument	1 092	1 225	1 555
Andra långfristiga fordringar	3 487	3 694	4 637
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 252	5 613	6 879
Summa anläggningstillgångar	197 653	194 777	198 286
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	34	109	80
Fordringar joint ventures	1	1	2
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Derivatinstrument	156	53	59
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 766	2 109	1 683
Likvida medel	3 427	4 143	1 954
Summa omsättningstillgångar	6 384	6 415	3 778
SUMMA TILLGÅNGAR	204 037	201 192	202 064

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30	2025-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	85 182	82 467	83 703
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	63 601	63 284	61 288
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 477	7 481	7 477
Uppskjuten skatteskuld	26 313	26 080	26 193
Derivatinstrument	3 565	4 064	4 743
Övriga långfristiga skulder	66	65	66
Avsatt till pensioner	0	4	4
Summa långfristiga skulder	101 022	100 978	99 771
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 371	12 677	13 633
Leverantörsskulder	72	72	125
Skulder joint ventures	8	21	22
Aktuella skatteskulder	673	576	519
Derivatinstrument	273	38	151
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 436	4 363	4 140
Summa kortfristiga skulder	17 833	17 747	18 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	204 037	201 192	202 064

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	4 227	74 474	82 701
Periodens resultat	0	0	1 766	1 766
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 766</i>	<i>1 766</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2025-06-30	4 000	4 227	74 240	82 467
Periodens resultat	0	0	1 248	1 248
Övrigt totalresultat	0	0	-12	-12
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 236</i>	<i>1 236</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	4 000	4 227	75 476	83 703
Ingående eget kapital 2026-01-01	4 000	4 227	75 476	83 703
Periodens resultat	0	0	1 479	1 479
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 479</i>	<i>1 479</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2026-06-30	4 000	4 227	76 955	85 182

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	3 420	3 424	1 715	1 724	7 033	7 037
Central administration	-71	-73	-35	-37	-127	-129
Återläggning avskrivningar	23	28	12	14	55	60
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-6	-2	-3	-18	-20
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 368	3 373	1 690	1 698	6 943	6 948
Erlagd ränta ¹	-1 153	-1 115	-593	-544	-2 212	-2 174
Erhållen ränta	55	52	28	29	121	118
Betald inkomstskatt	-580	-363	-225	-60	-629	-412
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 690	1 947	900	1 123	4 223	4 480
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-325	-322	74	-166	-269	-266
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	-52	-158	-69	-177	-17	-123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 313	1 467	905	780	3 937	4 091
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 240	-1 024	-615	-462	-2 721	-2 505
Förvärv av fastigheter	0	1	0	0	-2 136	-2 135
Försäljning av fastigheter	483	44	0	0	601	162
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-18	-3	-7	-3	-27	-12
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	-9	-9
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	-8	-8
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-6	0	-4	0	-6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-775	-988	-622	-469	-4 300	-4 513
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	538	479	283	311	-363	-422

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	0	-1 000	0	-1 000	-1 000	-2 000
Upptagna räntebärande skulder	18 554	19 301	9 215	10 459	32 335	33 082
Amortering räntebärande skulder	-17 890	-16 343	-9 443	-8 186	-31 853	-30 306
Förändring säkerheter	271	-2 172	542	-1 147	165	-2 278
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	935	-214	314	126	-353	-1 502
Periodens kassaflöde	1 473	265	597	437	-716	-1 924
Likvida medel vid periodens början	1 954	3 878	2 830	3 706	4 143	3 878
Periodens kassaflöde	1 473	265	597	437	-716	-1 924
Likvida medel vid periodens slut	3 427	4 143	3 427	4 143	3 427	1 954

1) Erlagd ränta ingår ränta på leasingsskuld avseende tomträttsavgälder och arrenden.

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Nettoomsättning	437	432
Rörelsens kostnader	-538	-526
Resultat före finansiella poster	-101	-94
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	666	166
Räntenetto	48	95
Värdeförändring finansiella instrument	-700	-479
Resultat före dispositioner och skatt	-87	-312
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	137	50
Periodens resultat	50	-262

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	50	-262
Summa totalresultat för perioden	50	-262

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen, samt den verksamhet som bedrivs inom ramen för coworkingkonceptet Vasakronan Arena. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 437 mkr (432) och avser moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster samt intäkter från coworking. Resultat från andelar i dotterbolag om 666 mkr (166) utgörs av försäljning av dotterbolag samt erhållen utdelning från dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -700 mkr (-479), främst förklarad av nedgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick därmed till -87 mkr (-312).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 074 mkr, att jämföra med 1 693 mkr vid utgången av 2025. Eget kapital uppgick till 31 186 mkr jämfört med 27 138 mkr vid utgången av 2025.

Balansräkning

Belopp i mkr	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	8	0
Inventarier	61	96
Aktier och andelar i dotterbolag	37 474	37 622
Fordringar hos dotterbolag	82 219	76 831
Uppskjuten skattefordran	418	0
Derivatinstrument	1 248	1 278
Övriga fordringar	5 117	5 258
Likvida medel	3 074	4 140
SUMMA TILLGÅNGAR	129 619	125 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	27 186	26 979
Summa eget kapital	31 186	30 979
Obeskattade reserver	822	1 122
Räntebärande skulder	76 972	75 961
Skulder till dotterbolag	15 712	11 120
Derivatinstrument	3 838	4 102
ÖVRIGA SKULDER	1 089	1 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	129 619	125 225

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
Hyresintäkter, mkr	4 716	4 669
Driftöverskott, mkr	3 420	3 424
Överskottsgrad, %	73	73
	2026-06-30	2025-06-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 811	179 551
Uthyrningsgrad, %	87	88
Antal fastigheter	167	165
Uthyrningsbar area, tkvm	2 421	2 402
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	69	63

Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.

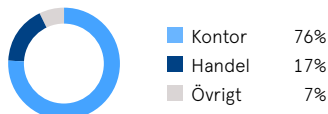


Avser andel av marknadsvärdet.



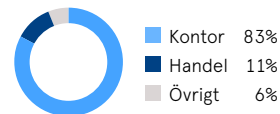
Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



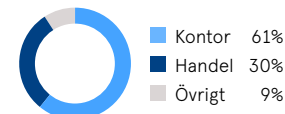
Stockholm

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
	3 125	3 040
	2 285	2 251
	73	74
	2026-06-30	2025-06-30
	125 176	123 221
	86	87
	77	76
	1 439	1 407
	67	60



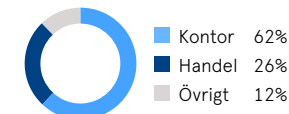
Göteborg

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
	826	834
	619	626
	75	75
	2026-06-30	2025-06-30
	32 207	31 119
	93	93
	33	34
	441	447
	86	82



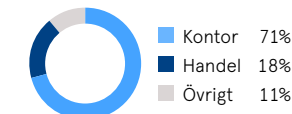
Malmö

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
	416	435
	281	304
	68	70
	2026-06-30	2025-06-30
	13 371	13 234
	86	89
	30	30
	297	297
	40	40



Uppsala

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025
	349	360
	234	243
	67	68
	2026-06-30	2025-06-30
	12 056	11 977
	90	90
	27	25
	246	251
	78	74



Nyckeltal

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, ekonomisk, %	87,2	88,2	87,2	88,2	87,2	87,7
Överskottsgrad, %	73	73	73	74	74	74
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	182 811	179 551	182 811	179 551	182 811	181 812
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 511	74 751	75 511	74 751	75 511	74 758
Area på balansdagen, tkvm	2 421	2 402	2 421	2 402	2 421	2 432
Antal fastigheter på balansdagen	167	165	167	165	167	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 692	9 560	9 692	9 560	9 692	9 789
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,81	3,88	3,81	3,88	3,81	3,86
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	97	93	97	93	97	97
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	67	66	67	66	65
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	75	73	75	73	73
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	63	69	63	69	68

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	69	70	69	72	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	3,7	3,4	3,8	3,5	3,6
Soliditet på balansdagen, %	42	41	42	41	42	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,7	3,7	3,7	3,7	3,7	3,6
Kapitalbindning på balansdagen, år	4,4	4,6	4,4	4,6	4,4	4,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 545	71 818	73 545	71 818	73 545	72 967
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	11,0	10,7	11,0	10,7	11,0	10,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	112 188	109 474	112 188	109 474	112 188	111 279
EPRA NTA på balansdagen, mkr	105 423	102 728	105 423	102 728	105 423	104 435
EPRA NDV på balansdagen, mkr	84 710	81 640	84 710	81 640	84 710	83 015
Övriga uppgifter						
Antal anställda på balansdagen	336	316	336	316	336	325

Härledning nyckeltal

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	85 182	82 467	85 182	82 467	85 182	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Återläggning derivat	2 590	2 824	2 590	2 824	2 590	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 313	26 080	26 313	26 080	26 313	26 193
	112 188	109 474	112 188	109 474	112 188	111 279
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	85 182	82 467	85 182	82 467	85 182	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-108	-100	-108	-100	-108	-109
Återläggning derivat	2 590	2 824	2 590	2 824	2 590	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 313	26 080	26 313	26 080	26 313	26 193
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-6 657	-6 646	-6 657	-6 646	-6 657	-6 735
	105 423	102 728	105 423	102 728	105 423	104 435
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	85 182	82 467	85 182	82 467	85 182	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 425	1 070	1 425	1 070	1 425	1 209
	84 710	81 640	84 710	81 640	84 710	83 015
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	3 420	3 424	1 715	1 724	7 033	7 037
Central administration	-71	-73	-35	-37	-127	-129
Räntekostnader leasingsskuld och avskrivning nyttjanderättstillgångar	-102	-62	-50	-2	-210	-170
	3 247	3 289	1 630	1 685	6 696	6 738

	Jan-jun 2026	Jan-jun 2025	Apr-jun 2026	Apr-jun 2025	Jul 2025- jun 2026	Jan-dec 2025
5. EBITDA marginal, %						
Hyresintäkter	4 716	4 669	2 347	2 338	9 550	9 503
EBITDA	3 247	3 289	1 630	1 685	6 696	6 738
	69	70	69	72	70	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	3 247	3 289	1 630	1 685	6 696	6 738
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-947	-898	-480	-448	-1 902	-1 853
	3,4	3,7	3,4	3,8	3,5	3,6
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	63 601	63 284	63 601	63 284	63 601	61 288
Kortfristiga räntebärande skulder	13 371	12 677	13 371	12 677	13 371	13 633
Likvida medel	-3 427	-4 143	-3 427	-4 143	-3 427	-1 954
	73 545	71 818	73 545	71 818	73 545	72 967
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	73 545	71 818	73 545	71 818	73 545	72 967
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	182 811	179 551	182 811	179 551	182 811	181 812
	40	40	40	40	40	40

Alternativa nyckeltal

Vasakronan tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 25. På denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	Jul 2025- jun 2026	2025	2024	2023	2022
Resultaträkning i sammandrag					
Hysesintäkter	9 550	9 503	9 447	9 157	8 167
Driftkostnader	-984	-952	-922	-898	-864
Reparationer och underhåll	-178	-173	-163	-137	-117
Förvaltningskostnader	-500	-492	-454	-440	-379
Fastighetsskatt	-855	-849	-853	-820	-839
Summa fastighetskostnader	-2 517	-2 466	-2 392	-2 295	-2 199
Driftöverskott	7 033	7 037	7 055	6 862	5 968
Central administration	-127	-129	-112	-111	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-29	-30	-1	-211	-151
Räntenetto	-1 902	-1 853	-1 885	-1 730	-1 208
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgäld och arrenden	-206	-163	-208	-165	-160
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 769	4 862	4 849	4 645	4 333
Varav förvaltningsresultat	4 769	4 886	4 845	4 852	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-999	-850	444	-16 550	4 917
Värdeförändring finansiella instrument	-305	-84	-418	-1 720	1 291
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-4	-7	-7	-7	-7
Avyttrad goodwill	0	-4	0	0	-2
Skatt	-733	-902	-1 045	2 774	-2 067
Periodens resultat	2 728	3 015	3 823	-10 858	8 465
Balansräkning i sammandrag					
Förvaltningsfastigheter	182 811	181 812	178 183	174 569	188 317
Eget kapital	85 182	83 703	82 701	78 902	89 767
Räntebärande skulder	76 972	74 921	74 767	76 259	77 425
Balansomslutning	204 037	202 064	198 916	194 820	208 585

Nyckeltal	Jul 2025- jun 2026	2025	2024	2023	2022
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, ekonomisk, %	87,2	87,7	89,1	90,9	91,2
Överskottsgrad, %	74	74	75	75	73
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	182 811	181 812	178 183	174 569	188 317
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 511	74 758	74 336	72 940	78 531
Area på balansdagen, tkvm	2 421	2 432	2 397	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	167	166	166	166	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 692	9 789	9 718	9 465	8 638
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,81	3,86	3,93	3,74	3,20
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	97	97	92	93	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	65	70	73	75
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	73	78	81	82
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	68	60	45	E/T
Finansiella uppgifter					
EBITDA-marginal, %	70	71	71	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,8	4,8
Soliditet på balansdagen, %	42	41	42	40	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	42	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,7	3,6	4,1	4,1	4,0
Kapitalbindning på balansdagen, år	4,4	4,4	4,8	5,2	5,7
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,5	2,6	2,7	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 545	72 967	70 889	73 034	74 441
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	11,0	10,8	10,5	11,1	12,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	112 188	111 279	107 198	102 742	113 542
EPRA NTA på balansdagen, mkr	105 423	104 435	99 117	94 819	104 406
EPRA NDV på balansdagen, mkr	84 710	83 015	82 456	80 446	93 121
Övriga uppgifter					
Antal anställda på balansdagen	336	325	311	300	294

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Styrelsen och företagsledningen arbetar därför kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Inga väsentliga förändringar i bolagets riskbedömning har gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2025. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2025 på sidorna 36–39.

Vasakronan står fortsatt stabilt med långsiktiga ägare, god tillgång till kapital och ett starkt erbjudande med attraktiva fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för fortsatt god intjäning.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningspraxis måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se sidan 6 i denna delårsrapport samt sidan 138 i Vasakronans årsredovisning för 2025. För känslighetsanalys kopplat till förändringar i resultat och kassaflöde, se sidan 7 i denna delårsrapport.

Redovisningsprinciper

Vasakronans koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2025 sidorna 124–150. Upplysningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten.

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal och ingår i beräkningen av EPRA NDV.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i IFRS 13:s värderingshierarki. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa orter utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2025 sidan 125–126.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 på sidan 148 i Vasakronans årsredovisning för 2025. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 325 mkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2025.

Per 1 januari 2026 avvecklades verksamheten i Första AP-fonden och överfördes till Tredje och Fjärde AP-fonden. Vasakronan ägs därefter till 25 procent av Andra AP-fonden och till 37,5 procent vardera av Tredje och Fjärde AP-fonden.

Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade IFRS redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden har haft någon påverkan på delårsrapporten eller de redovisningsprinciper som Vasakronan tillämpar.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning har inträffat efter periodens utgång.

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:

Johnny Engman, *Chef ekonomi och finans*
Telefon: 08-782 03 89, E-post: johnny.engman@vasakronan.se

Definitioner

Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Driftöverskott, mkr

Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Extern uppföljningsmått.

EBITDA, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA-marginal, %

EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EPRA NRV

(Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

EPRA NDV

(Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

EPRA NTA

(Net Tangible Assets), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verklig uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,15 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

Fastighetsförsäljningar, mkr

Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Fastighetsförvärv, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

Förvaltningskostnader, mkr

Administrativa kostnader på fastighetsnivå som är direkt hänförliga till förvaltningen av fastigheterna. Benämndes till och med 2023 fastighetsadministration.

Förvaltningsresultat, mkr

Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig ränta, %

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig räntebindningstid, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt kontraktvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objekttyp, mkr

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.

Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

Summan av arean/marknadsvärden i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med LEED eller BREEAM, dividerat med arean/marknadsvärdet för hela förvaltningsbeståndet, per balansdagen. I förvaltningsbeståndet ingår inte projektfastigheter.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nytt-hyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Primärenergital, kWh/kvm

Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

Redovisad direktavkastning, %

Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebindning, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader exklusive räntekostnader leasingsskuld.

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med räntenetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

Soliditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

Specifik energianvändning, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %

Summan av marknadsvärden för linjerade (aligned) förvaltningsfastigheter dividerat med marknadsvärdet för förenliga (eligible) förvaltningsfastigheter per balansdagen. Nyckeltalet utgår från EU-taxonomi och omfattar verksamhet 7.7, förvärv och ägande av byggnader.

Uthyrningsgrad totalt bestånd, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen för totalt bestånd inklusive projekt- och utvecklingsfastigheter.

Överskottsgrad, %

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Adress och webbplats

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

Kalendarium

RAPPORTER
Delårsrapport jan-sept 2026 3 november 2026
Bokslutskommuniké 2026 2 februari 2027
Årsredovisning 2026 mars 2027

ÅRSSTÄMMA
Årsstämma 4 maj 2027

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 167 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 183 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vasakronan ägs av Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas".

Vasakronan har en A3 rating hos Moody's med stabila utsikter.

Ytterligare information om företaget finns på
Vasakronans webbplats www.vasakronan.se

Vasakronan