

Delårsrapport

Januari–september 2025

Sammanfattning januari–september 2025

- > Hyresintäkterna uppgick till 7 049 mkr (7 048). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

> Nyuthyrningar har avtalats om 103 000 kvadratmeter (128 000) med en årshyra om 469 mkr (697). Nettouthyrningen uppgick till -7 mkr (-197).

> Uthyrningsgraden uppgick till 87,9 procent jämfört med 89,1 procent vid utgången av 2024.

> Driftöverskottet minskade med 1 procent till 5 231 mkr (5 271). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent. Minskningen förklaras delvis av en jämförelsestörande post om 25 mkr hänförlig till upplösning av reserv för resultatdelning för 2023.
- > Räntenettot uppgick till -1 367 mkr (-1 422). Minskningen förklaras främst av lägre marknadsräntor.

> Räntetäckningsgraden uppgick till 3,7 ggr (3,5). Ökningen förklaras av ett förbättrat räntenetto.

> Förvaltningsresultatet uppgick till 3 650 mkr (3 607), en ökning med 1 procent.

> Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 339 mkr (585), vilket motsvarar en ökning om 0,2 procent. Fastighetsbeståndets värde uppgick till 182 076 mkr, jämfört med 178 183 mkr vid utgången av 2024, där förvärvet av Solna United förklarar merparten av ökningen.

	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Hyresintäkter, mkr	7 049	7 048	2 380	2 344	9 454	9 447
Driftöverskott, mkr	5 231	5 271	1 807	1 778	7 015	7 055
Räntenetto, mkr	-1 367	-1 422	-469	-468	-1 850	-1 885
Förvaltningsresultat, mkr	3 650	3 607	1 260	1 231	4 888	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	339	585	-51	788	-318	444
Periodens resultat, mkr	3 052	2 647	1 286	1 219	4 228	3 823
Kassaflöde efter investeringsverksamheten, mkr	-852	868	-1 331	620	-222	1 498
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 076	177 625	182 076	177 625	182 076	178 183
Överskottsgrad, %	74	75	76	76	74	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,7	2,5	2,7	2,5	2,6
Nettouthyrning, mkr	-7	-220	36	-128	-1	-214
Uthyrningsgrad, på balansdagen, %	87,9	89,3	87,9	89,3	87,9	89,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,7	3,6	3,7	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Primärenergital, kWh/kvm, R12	74	80	74	80	74	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	72	66	72	66	70
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	64	55	64	55	64	60

Förvaltningsresultat, förändring	1,2%
Primärenergital, R12, kWh/kvm	74
Belåningsgrad, %	40
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	3,7

Händelser under det tredje kvartalet

- > I juli tillträdde fastigheten Tygel 2, även kallad Solna United. Den toppmoderna fastigheten omfattar 34 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och är belägen vid Solna station i Arena-staden.
- > Under kvartalet tecknades avtal med läkemedelsbolaget Orexo om 2 600 kvadratmeter kontor och laboratorium i Uppsala Science Park. Avtal har också tecknats med Legora om drygt 4 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm.
- > Under kvartalet pågick arbetet med en ny grön obligation, benämnd Energy efficiency bond, där likviden är öronmärkt för att effektivisera befintliga, mer energikrävande fastigheter. Efter periodens slut emitterades den första obligationen om 260 mkr.

Vd-ord

Stabilt i en svag konjunktur

Vasakronans utveckling är stabil med förbättrat förvaltningsresultat och en positiv nettouthyrning för kvartalet. Marknaden fortsätter vara utmanande då svensk ekonomi befinner sig fortsatt i en svag konjunktur med låg tillväxt.

Samtidigt finns det tecken på ljusning. Ränteläget har stabiliserats, realinkomsterna förbättras och vi börjar se viss tillväxt i sysselsättningen. Detaljhandeln och besöksnäringen har dessutom utvecklats positivt under året. Det tar dock tid innan återhämtningen får effekt i ekonomin och min bedömning är att vakanserna i kontorsmarknaden kommer att fortsätta att utmana ännu en tid. Därför är bolagets primära fokus att öka uthyrningsgraden.

Uthyrning i fokus

Vi noterar en återgång till kontoren hos de allra flesta av våra hyresgäster. Allt fler värdesätter lokaler av hög kvalitet i lägen med goda kommunikationer och ett stort serviceutbud i närområdet. Trenden "flight to quality" består, vilket syns på efterfrågan och hyresnivåerna i våra mest centrala lägen.

Nuvarande marknad ställer nya krav på verksamheter och vi noterar ett behov hos våra kunder att öka förändringstakten. Många företag ser över sin affärsmodell och sina arbetssätt.

Det påverkar behoven och kraven på lokalen. Det är uppenbart i dialogerna med både nya och befintliga kunder och aktiviteten i bolaget är hög, vilket också syns i den sammanlagda hyresvolymen för både nya och omförhandlade avtal som uppgår till cirka 1,4 mdkr i årshyra för perioden.

I den här marknaden är det en styrka att ha ett stort och välbeläget fastighetsbestånd och vi har flera exempel där hyresgäster med ett förändrat lokalbehov stannar hos Vasakronan. Det syns i återköpsgraden som ligger stabilt på 74 procent. Ett exempel är Legora, ett snabbväxande techbolag i Stockholm som behövde hitta en snabb och effektiv lösning för sin verksamhet. De lämnar ett mindre kontor i Klara Zenit på Mäster Samuelsgatan och flyttar till 4 000 kvm i Klara C på Vasagatan.

Efter sommaren upplever vi en ökad efterfrågan på kontor och nettouthyrningen för kvartalet är positiv. Det är för tidigt att avgöra om vi har sett en vändpunkt i marknaden. Konkurrensen om kunderna är stor och för att möta utmaningarna fortsätter vi att utveckla och stärka vårt erbjudande. Att på olika sätt verka för att öka uthyrningen har högsta prioritet i hela bolaget.



Efter sommaren upplever vi en ökad efterfrågan på kontor och nettouthyrningen för kvartalet är positiv.



I juli förvärvade och tillträdde Vasakronan fastigheten Solna United i Arenastaden i Solna.



Techbolaget Legora hyr 4 000 kvm i Klara C på Vasagatan i Stockholm.

Förvärv och utveckling i linje med investeringsstrategin

Vi fortsätter att utveckla våra områden, däribland Södra City i Uppsala och Lilla Bommen i Göteborg. I Uppsala pågår just nu demonteringen av en befintlig fastighet för att skapa plats för bostäder vid Fyrisån och fastigheten Hjärta där Scandic öppnar hotell 2028. Alldeles intill kajen i Lilla Bommen växer fastigheten Kaj 16 fram enligt plan och under kvartalet har vi påbörjat montage av trästommen.

Parallellt med det arbete som görs i våra större utvecklingsområden pågår också ett aktivt utvecklingsarbete i våra

förvaltningsområden. Genom att skapa genomtänkta stråk och områden med en bra mix av verksamheter stärker vi upplevelsen och ökar tryggheten. Att dessa långsiktiga insatser ger resultat är tydligt. Efterfrågan på butiks- och restauranglokaler i våra lägen är god och uthyrningsgraden i gatuplan uppgår till 96 procent.

I juli förvärvade och tillträdde vi Solna United i Arenastaden, norr om Stockholm. Det är en fin fastighet och ett bra tillskott till vår portfölj i ett område som jag bedömer kommer att stå sig över tid.

Fortsatt fokus på energieffektivisering

Vasakronan har sedan många år en tätposition som det mest hållbara bolaget i fastighetsbranschen och det är ingen slump. Tack vare ett gediget arbete och stor kunskap i organisationen fortsätter vi att minska energianvändningen som nu ligger på 66 kWh/kvm och 64 procent av våra förvaltningsfastigheter är taxonomilinjerade.

Vårt framgångsrika arbete med att minska energianvändningen fortsätter och strax efter kvartalets utgång kunde vi emittera Sveriges första gröna företagsobligation helt inriktad



Läkemedelsbolaget Orexo hyr 2 600 kvadratmeter kontor och laboratorium i Uppsala Science Park.

på energieffektivisering i befintliga, mer energikrävande, fastigheter. Obligationen uppgår till 260 mkr med en löptid på drygt fem år och ambitionen är att den ska bidra till att öka andelen taxonomilinjerade fastigheter i vårt bestånd samt bidra till den gröna omställningen i branschen.

Stabila fastighetsvärden och starka finansiella nyckeltal

Tillgången till kapital i både bank- och obligationsmarknaden är fortsatt mycket god och vi ser en stor efterfrågan på våra

obligationer. Räntetäckningsgraden har stärkts till 3,7 gånger och belåningsgraden uppgår till 40 procent. Med en stark balansräkning och tillgång till kapital har vi goda förutsättningar att fortsätta utveckla vår verksamhet och skapa värde.

Marknadsvärdet på våra fastigheter är i princip oförändrat, med en svagt positiv förändring för helåret. Direktavkastningskraven har stabiliserats men skillnaderna mellan starka och svagare lägen ökar.

Väl rustade att fortsätta skapa värde

Vasakronan står fortsatt stabilt. Vi har en fastighetsportfölj som är långsiktigt rätt positionerad och starka finansiella nyckeltal som ger oss fortsatt förmåga att investera långsiktigt. Det innebär att vi kan ta vara på de möjligheter som uppstår och fortsätta utveckla ett kunderbjudande som möter marknadens krav, vilket stärker vår konkurrenskraft och attraherar kunder och investerare.

Med det sagt så är ingenting möjligt utan kompetenta och engagerade medarbetare som brinner för sin sak och för Vasakronans bästa. Det har vi och i vår senaste medarbetarundersökning ser vi att både engagemangsindex och eNPS ligger på höga 90 respektive 66. Det gör mig oerhört stolt och jag vill rikta ett stort tack till samtliga i bolaget som nu lägger allt sitt fokus på våra kunder i syfte att möta deras behov och öka uthyrningen. Vasakronan är väl rustad för framtiden och kommer att fortsätta bidra med lösningar som skapar värde för våra ägare, kunder och samhället i stort.

Stockholm 5 november 2025

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–september 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av september 2025 och jämförs med ställningen vid utgången av 2024. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 22–23.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 7 049 mkr (7 048). Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv, indexuppräkning av hyror och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans samt högre hyresförluster under det första halvåret. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 41 mkr, motsvarande 2 procent, till -1 818 mkr (-1 777). Ökningen var 2 procent i ett jämförbart bestånd. Kostnaden för fastighets-skatt har ökat till följd av de nya taxeringsvärden som erhållits under det tredje kvartalet. I utfallet för motsvarande period föregående år ingår en positiv engångseffekt om 25 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden minskade med 1 procent till 5 231 mkr (5 271) förklarar av stabila hyresintäkter samtidigt som fastighetskostnaderna ökat med 2 procent. I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent.

Överskottsgraden uppgick till 74 procent, att jämföra med 75 procent för motsvarande period föregående år. Justerat för engångseffekten i fastighetskostnader föregående år samt skillnaden i hyresförluster var överskottsgraden oförändrad jämfört med föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,87 procent (3,86) för det totala beståndet och till 3,93 procent (4,00) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -101 mkr (-85). Ökningen är främst relaterad till investeringar i interna IT-projekt.

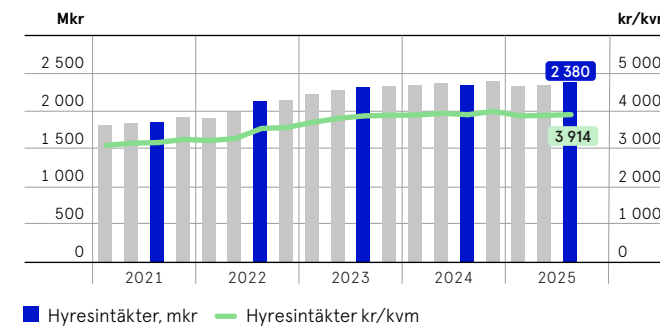
Räntenetto

Räntenettet för perioden förbättrades till -1 367 mkr (-1 422), främst förklarar av lägre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av september 2025 till 2,5 procent, att jämföra med 2,6 procent vid utgången av 2024. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,7 gånger (3,6).

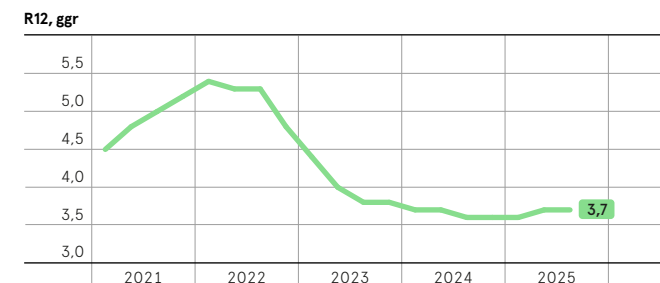
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 650 mkr (3 607), en ökning med 43 mkr motsvarande 1 procent. Förvaltningsresultatet har påverkats negativt av ett lägre driftöverskott, vilket motverkats av förbättrat räntenetto samt lägre räntekostnader för leasingskuld avseende tomträtter. Exklusive ovan nämnda positiva engångseffekter om 25 mkr föregående år ökade förvaltningsresultatet med 2 procent.

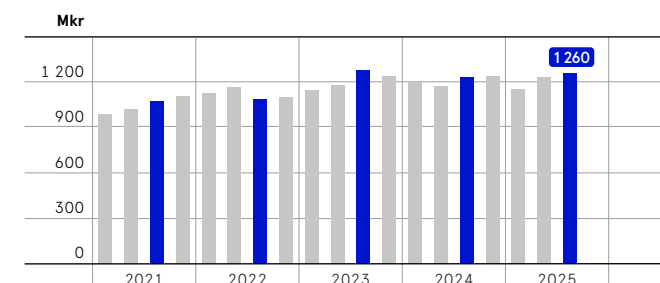
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasa-kronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Periodens resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -23 mkr (-40).

Mkr	Jan-sep 2025	Jan-sep 2024
Förvaltningsresultat	-5	-3
Värdeförändring och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	-3	-12
Övrigt rörelseresultat	-15	-27
Skatt	0	2
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-23	-40

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 september 2025 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. 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 68-71 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 339 mkr (585), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (0,4). Uppsala är den ort som uppvisar störst positiv värdeutveckling, vilket till viss del förklaras av försäljningen av bostadsbyggrätter i Södra city. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till 454 mkr (325), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (0,2). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -123 mkr (243), en värdeförändring om -2,0 procent (3,0).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,52 procent, vilket är 0,01 procentenheter högre jämfört med utgången av 2024 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direkt- avkastningskrav,%	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	0,00
Göteborg	4,57	0,01
Uppsala	5,19	0,06
Malmö	5,14	0,03
Totalt	4,52	0,01

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan,%
Avkastningskrav	-0,15
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,34
Totalt	0,19

Värdeförändring per region

	Värde- förändring,%	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,06	-0,04
Göteborg	-0,15	-0,03
Uppsala	4,00	0,26
Malmö	-0,08	-0,01
Totalt	0,19	0,19

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värde- förändring,%	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,26	0,25
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-2,01	-0,07
Transaktioner	-	0,00
Totalt	0,19	0,19

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 352/+10 453 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -243 mkr (-808). Den negativa värdeförändringen förklaras främst av nedgången i längre marknadsräntor under perioden. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -668 mkr (-696). Av kostnaden utgjordes -362 mkr (-267) av aktuell skattekostnad och -306 mkr (-429) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2025 till 26 125 mkr, jämfört med 25 820 mkr vid utgången av 2024. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 3 204 mkr (3 377). Kassaflödet har påverkats av högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt avseende 2023 och fyllnadsinbetalningar avseende 2024.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -1 581 mkr (-1 804). Förvärv av fastigheter uppgick till -2 135 mkr (-692) och försäljning av fastigheter till 44 mkr (0). Förvärvet avser Tygeln 2, även kallad Solna United. Den toppmoderna fastigheten är belägen vid Solna station och omfattar 34 000 kvadratmeter

Fastighetstransaktioner

Förvärv	Ort	Säljare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Tygeln 2	Solna	DWS	2 194	Juli 2025
Summa fastighetsvärde			2 194	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-59	
Summa förvärv			2 135	

Försäljning	Ort	Köpare	Fastighetsvärde, mkr	Tillträde
Claus Mortensen 35	Malmö	Lomma Tegelfabrik	47	Mars 2025
Telefonplan	Stockholm	HSB	109	Tilläggsköpeskilling
Summa fastighetsvärde			156	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			6	
Summa försäljningar			162	

uthyrningsbar area. Det är Vasakronans första förvärv i Arenastaden och kompletterar det befintliga beståndet i norra Stockholm. Försäljningarna under perioden avser Claus Mortensen i Malmö samt avtalad tilläggsköpeskilling avseende en tidigare genomförd transaktion på Telefonplan i Stockholm. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till -852 mkr (868).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till -3 182 mkr (-1 623). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel minskat med 713 mkr (422) under perioden och uppgick till 3 165 mkr (2 803) vid periodens slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 83 752 mkr per 30 september 2025, att jämföra med 82 701 mkr vid utgången av 2024.

Totalresultatet för perioden uppgick till 3 052 mkr, att jämföra med 2 647 mkr för motsvarande period föregående år. Vid årsstämman i maj beslutades om utdelning till ägaren Vasa-kronan Holding AB om 2 000 mkr, varav 1 000 mkr utbetalats under det andra kvartalet. Kvarvarande utdelning om 1 000 mkr redovisas som en övrig kortfristig skuld och utbetalades i oktober.

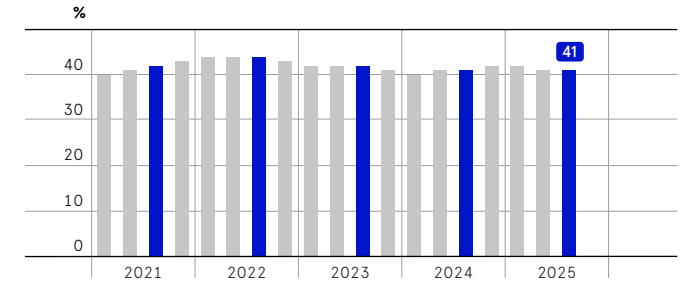
Vid utgången av perioden uppgick soliditeten till 41 procent, vilket är en minskning med 1 procentenhet jämfört med utgången av 2024.

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hysesintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-110 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+175 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,3 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 30 september 2025 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 182 076 mkr (177 625). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 582 mkr (1 804) under perioden, förvärv till 2 135 mkr (692) och försäljningar till -44 mkr (0).

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 339 mkr (560), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (0,4). Av värdeförändringen utgjordes 221 mkr av orealiserad värdeförändring och 118 mkr av realiserad värdeförändring hänförlig till genomförda försäljningar tidigare år.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2025	2024
Ingående värde 1 januari	178 183	174 569
Investeringar	1 582	1 804
Förvärv	2 135	692
Försäljningar	-44	0
Värdeförändring	221	560
Utgående värde 30 september	182 076	177 625

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 24 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

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	35	30 000	Q2 - 27	44	Q2 -27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	2	18 300	Q2 - 28	58	Q2 -28	Platina
Stockholm	Hästkopalatset	600	99	9 100	Q2 - 25	89	Q2 -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		3 375	43	57 400		55		

1) Beräknad utifrån area. 2) Prognos vid färdigställande.

Projektet Hästkopalatset planeras att avslutas under det fjärde kvartalet. Fastigheten, som ligger i hörnet Hamngatan och Regeringsgatan i centrala Stockholm, omfattar 9 100 kvadratmeter kontor och butiker som har rustats upp och moderniserats. Kontorsytorna hyrs av McKinsey, och i butiksplan har H&M valt att återetablera en butik med inflytt i början av 2026. Den totala investeringen i projektet uppgick till 600 mkr.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 3 375 mkr, varav 43 procent var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av perioden till 55 procent.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 150 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 260 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 i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om en avgäldsränta på 2 procent. Utifrån domen gjordes en ny bedömning av de framtida avgälderna, vilket medfört att värdet på nyttjanderättstillgångarna minskat till 7 479 mkr, att jämföra med 7 554 mkr vid utgången av 2024. Leasingskulden för tomträtter och arrenden minskade i motsvarande grad och uppgick till 7 479 mkr (7 555). Domen är överklagad till Mark- och miljööverdomstolen.

Upplösning under det andra kvartalet av tidigare års reservering för bedömda högre tomträttsavgälder medförde en positiv engångseffekt på resultatet om 43 mkr, där räntekostnaden för leasingskuld minskat till -108 mkr (-153).

Kontraktsporföljen

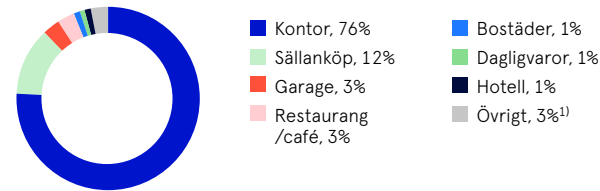
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 634 mkr, att jämföra med 9 718 mkr vid utgången av 2024. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen var 3,3 år (3,3). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,6 år (5,0).

Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 87,9 procent att jämföra med 89,1 vid utgången av 2024. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 1,0 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Den lägre uthyrningsgraden förklaras bland annat av JM:s flytt från 10 800 kvadratmeter lokaler i Frösunda.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 86,7 procent och för handel till 95,5 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 88,0 respektive 95,7 procent vid utgången av 2024.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

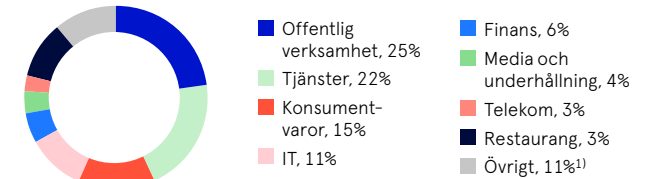


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



1) Övrigt omfattar bland annat industri, hälsovård, hotell och råvaror.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	808	600	6
2026	975	1 371	14
2027	811	1 776	18
2028–ff	1 356	5 487	58
Summa	3 950	9 233	96
Bostäder	1 180	121	1
Garage	-	280	3
Totalt	5 130	9 634	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 103 000 kvadratmeter (128 000) med en årshyra motsvarande 469 mkr (697). 16 procent (13) av årshyran är intäktspåverkande under 2025.

Under det tredje kvartalet tecknades avtal med läkemedelsbolaget Orexo om 2 600 kvadratmeter kontor och laboratorium i Uppsala Science Park. Uthyrningen stärker områdets position som en av de främsta innovationsmiljöerna i Norden. Avtal har också tecknats med Legora om drygt 4 000 kvadratmeter kontor i fastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm. Fastigheten är ett fullservicehus med bästa kommunikationsläge, där IBM under det tredje kvartalet flyttat in i sina nya lokaler om 2 000 kvadratmeter och där KPMG under året valt att utöka sin förhyrning med 1 800 kvadratmeter.

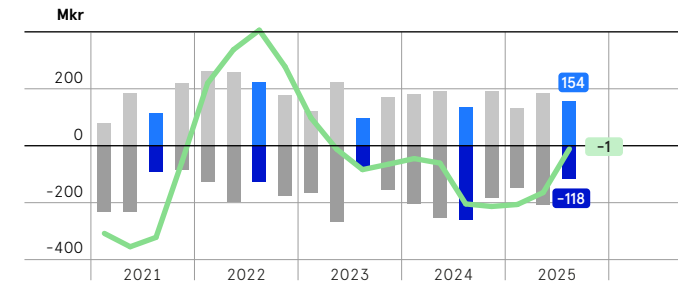
Bland större nyuthyrningar tidigare under året tillhör det femåriga avtalet med Kungliga Operan om totalt 11 000 kvadratmeter i Gäddviken i Nacka och det 20-åriga avtalet med Scandic om 10 600 kvadratmeter i projektfastigheten Hjärta i Uppsala.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 476 mkr (893) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -7 mkr (-197). De aviserade uppsägningarna från TV4 och Ekobrottsmyndigheten har ännu inte inkommit, men förväntas erhållas under kommande kvartal.

Hyreskontrakt motsvarande 207 000 kvadratmeter (267 000) har omförhandlats eller förlängts under perioden. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 954 mkr (1 388) vilket understiger den tidigare med 2,5 procent. Under det tredje kvartalet förlängde Sydsvenska Dagbladet sitt hyresavtal om 3 000 kvadratmeter i Triangeln i Malmö, och Knowit förlängde sitt hyresavtal om 2 000 kvadratmeter i Platinan i Göteborg. Bland större omförhandlingar och förlängningar av befintliga hyresavtal tidigare under året kan nämnas Clas Ohlson som förlängt 7 300 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit på Drottninggatan i Stockholm, Läkemedelsverket som förlängt knappt 20 000 kvadratmeter i Uppsala Science Park i Uppsala och Statistiska Centralbyrån som förlängt drygt 5 300 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har 74 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

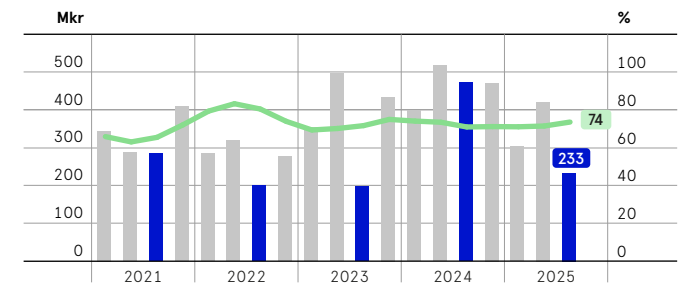
Nettouthyrning



■ Nyuthyrning ■ Uppsagt för avflytt — Nettouthyrning, R12

Nettouthyrningen Q4 2024 har justerats för tidigare ej redovisad uppsägning.

Omförhandlingar och förlängningar



■ Omförhandlingsvolym — Återköpsgrad (inkl omflyttar i beståndet), R12

Finansiering

Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i utländsk valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom den starka ratingen och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 6,6 mdkr (4,4) under perioden på löptider mellan två och tolv år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under perioden har även nya säkerställda banklån tagits upp om totalt 3 mdkr (0), varav 1 mdkr avser lån som omförhandlats i förtid.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 76 092 mkr, jämfört med 74 767 mkr vid utgången av 2024. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 72 927 mkr, jämfört med 70 889 mkr vid utgången av 2024. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 40 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2024.

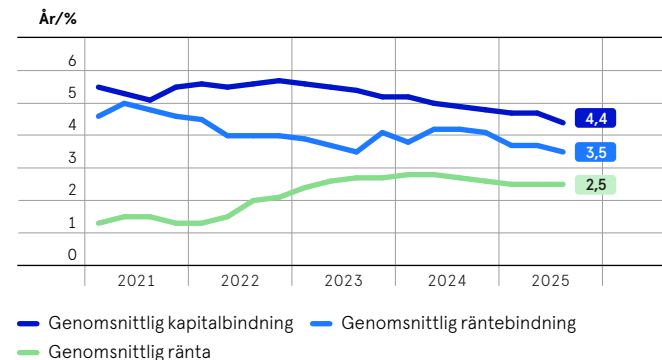
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,5 procent vid utgången av perioden, jämfört med 2,6 procent vid utgången av 2024.

För att minimera 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 (4,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2025-09-30
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 %	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,7 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	27%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen osäkrad exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	20 311	27	13 085	17
1-2 år	12 745	17	13 888	18
2-3 år	11 670	15	12 335	16
3-4 år	9 841	13	8 831	12
4-5 år	754	1	8 607	11
5-6 år	3 263	4	3 441	5
6-7 år	4 501	6	3 096	4
7-8 år	1 146	2	3 904	5
8-9 år	6 328	8	1 999	3
9-10 år	1 891	2	472	1
Över 10 år	3 641	5	6 433	8
Totalt	76 092	100	76 092	100

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna företagscertifikat. Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och -certifikat och all upplåning under perioden har varit grön. Efter periodens slut emitterades Sveriges första gröna obligation där emissionslikviden om 260 mkr är öronmärkt för att effektivisera energianvändningen i befintliga, mer energikrävande fastigheter. Obligationen, som går under benämningen Energy efficiency bond, är emitterad under befintligt grönt ramverk och kommer ha en årlig återrapportering där effekten av investeringarna kan följas.

Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 53,3 mdkr (52,1). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 78,8 mdkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 25,6 mdkr (26,8) vilket innebär att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna certifikat och gröna banklån ökade till 87 procent (83) av den totala låneportföljen, främst förklarat av gröna banklån som ingåtts under det andra kvartalet. För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som genomförts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Vasakronans hemsida.

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	6 882	9
Obligationer, SEK	25 697	34
Obligationer, NOK	12 680	17
Obligationer, övriga valutor	13 647	18
Banklån mot säkerhet	13 130	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 056	5
Totalt	76 092	100%

Grön finansiering

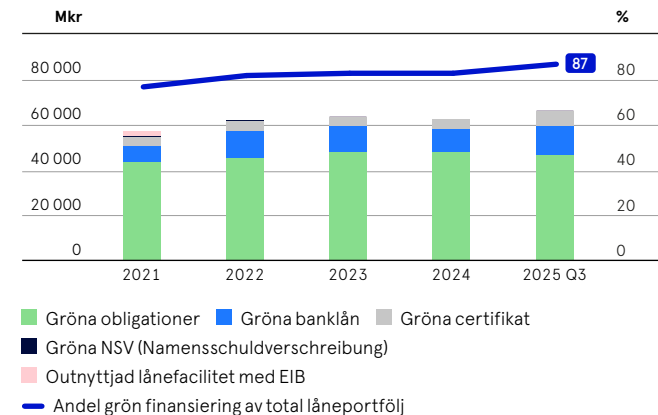
Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	6 882
Gröna obligationer, SEK	25 697
Gröna obligationer, NOK	8 791
Gröna obligationer, övriga valutor	11 881
Totalt	53 250

Grön bankfinansiering

Gröna säkerställda banklån	8 598
Gröna lån från EIB och NIB	4 056
Totalt	12 654

Total grön finansiering	65 903
Andel grön finansiering av total låneportfölj	87%

Fördelning grön finansiering



Hållbarhet

Miljöansvar

Vasakronan har arbetat systematiskt med energieffektiviseringsfrågor under de senaste 15 åren och köper så långt det är möjligt förnybar energi till fastigheterna, något som blir allt mer efterfrågat av bolagets hyresgäster. Samtidigt bidrar det till lägre driftkostnader och möjliggör överensstämmelse med EU-taxonomin. Den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader minskade med 8 procent den senaste 12-månadersperioden och primärenergitalet uppgick vid utgången av perioden till 74 kWh/kvm (80). Minskningen förklaras av framgångsrika åtgärder inom energieffektivisering.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, baserat på marknadsvärde, uppgick vid utgången av perioden till 64 procent, att jämföra med 55 procent vid utgången av motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av att ytterligare 20 byggnader, med ett sammanlagt marknadsvärde om 16 822 mkr, nu uppfyller energikravet enligt EU-taxonomin.

Den minskade energianvändningen förklarar även minskningen av utsläppsintensiteten, CO₂e/kvm, för perioden. Den marknadsbaserade utsläppsintensiteten för scope 1

(utsläpp från bioolja och köldmedieläckage) och scope 2 (utsläpp från inköpt energi) minskade med 7 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Utsläppen inom scope 3 (utsläpp uppströms och nedströms i värdekedjan) redovisas enbart helårsvis i bolagets årsredovisning.

Låg vattenanvändning i Vasakronans byggnader bidrar till minskade driftkostnader och är avgörande för att erhålla ett högt betyg i byggnadernas miljöcertifieringar. Vattenförbrukningen har ökat med 3 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Ökningen kan delvis tillskrivas en ökad användning av färskvatten hos ett begränsat antal hyresgäster.

Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att öka andelen miljöcertifierade fastigheter med betyget LEED Guld eller högre och att certifiera hela förvaltningsbeståndet. Vid utgången av perioden var 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (86) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Nyckeltal miljöansvar

Rullande 12 månader	Okt 2024– sep 2025	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2024
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	64	55	60
Primärenergital, kWh/kvm	74	80	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm	66	72	70
Total fastighetsenergi, GWh ¹⁾	192	220	208
- varav fjärrvärme	100	121	110
- varav fjärrkyla	18	21	22
- varav el	73	78	77
Andel förnybar energi, %	96	96	96
CO ₂ -utsläpp ²⁾ - marknadsbaserad ³⁾ , ton	2 139	2 275	2 223
CO ₂ -utsläpp ²⁾ - platsbaserad ⁴⁾ , ton	13 204	14 782	14 054
Utsläppsintensitet ²⁾ - marknadsbaserad ³⁾ , kg CO ₂ /kvm	0,88	0,95	0,93
Utsläppsintensitet ²⁾ - platsbaserad ⁴⁾ , kg CO ₂ /kvm	5,42	6,17	5,86
Vattenförbrukning, m ³	1 006 607	977 063	982 389
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,41	0,41
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	93	93	92

1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.

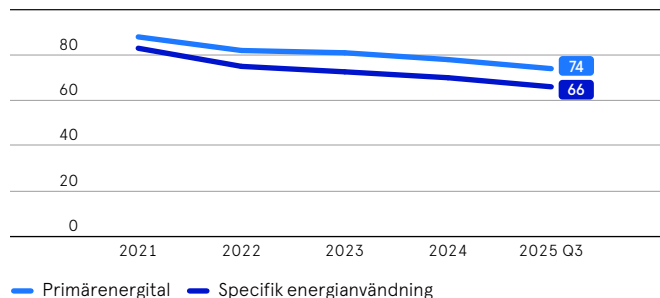
2) Scope 1 och 2.

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).

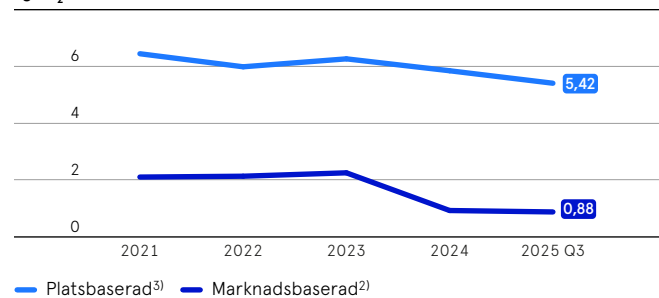
Energiprestanda

kWh/kvm



Utsläppsintensitet

kg CO₂e/kvm



Socialt ansvar

Vasakronans verksamhet berör tusentals människor, bland annat bolagets egna medarbetare, leverantörers anställda samt hyresgästerna och deras anställda. Bolagets övergripande sociala mål är att skapa trygga, säkra, inkluderande och hälsosamma byggnader och områden, samt bidra till en värdekedja med schyssta arbetsvillkor där ingen diskrimineras eller skadas på sitt arbete.

Vid periodens slut hade Vasakronan 324 anställda (303) med en genomsnittlig ålder på 44 år (45), varav drygt hälften kvinnor. Ökningen av antalet anställda mellan perioderna förklaras främst av att tidigare inhyrd konsultpersonal har ersatts med tillsvidareanställningar. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under perioden rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

För bolagets stora utvecklingsprojekt omfattar olycksfallsrapporteringen de olyckor som skett i projekten från projektstart fram till och med den aktuella perioden. När ett projekt

är avslutat inkluderas inte längre dess olycksfallsfrekvens i bolagets nyckeltal. För närvarande pågår fyra¹⁾ stora ombyggnadsprojekt, för vilka olycksfallsfrekvensen (LTIF)²⁾ vid utgången av perioden uppgick till 5,3, att jämföra med 19,8 för helåret 2024. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras av att projekt med högre olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderas i det aktuella utfallet. Inga olyckor som föranlett frånvaro har inträffat under det tredje kvartalet 2025.

Vasakronans visselblåsarfunktion ger anställda, leverantörer och kunder möjlighet att rapportera misstanke om oegentligheter eller brott. Bolaget tillämpar en strikt nolltolerans mot korruption. Inga ärenden relaterade till korruption rapporterades via visselblåsarfunktionen eller andra kanaler under perioden.

För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 94-142 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Okt 2024– sep 2025	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2024
Antal anställda på balansdagen	324	303	311
- andel kvinnor, %	53	52	52
- andel män, %	47	48	48
Medelålder på balansdagen	44	45	44
Personalomsättning, %	9	11	9
Sjukfrånvaro anställda, %	2,3	2,6	2,6
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ²⁾ anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor ³⁾ , anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ²⁾ stora projekt ⁴⁾	5,3	– ⁵⁾	19,8
Antal allvarliga olyckor ³⁾ , stora projekt	0	0	0
Antal inkomna fall till visselblåsarfunktionen på balansdagen	0	0	1

1) Under tredje kvartalet har projektet Hjärta i Uppsala startats.

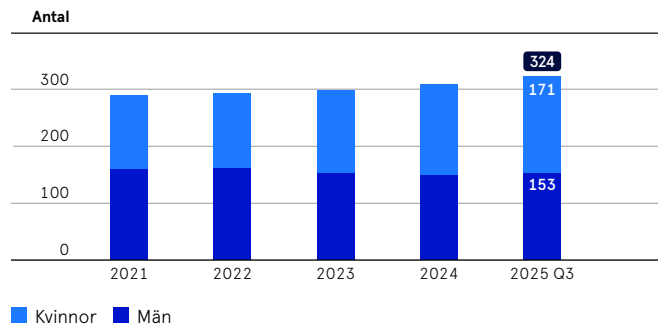
2) Beräknas per en miljon arbetade timmar och omfattar alla olyckor som föranlett minst en dags frånvaro. (LTIF, Lost Time Injury Frequency).

3) Arbetsrelaterad skada från vilken arbetstagaren inte kan eller förväntas återhämta sig helt till hälsotillståndet före skadan inom sex månader.

4) Olycksfallsrapporteringen omfattar tiden från projektstart fram till och med den aktuella perioden för pågående projekt.

5) Uppgifter för motsvarande period föregående år saknas då kvartalsvis uppföljning infördes under 2025.

Antal anställda kvinnor och män



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Hysesintäkter	7 049	7 048	2 380	2 344	9 448	9 447
Driftkostnader	-683	-675	-200	-200	-931	-922
Reparationer och underhåll	-119	-115	-38	-32	-167	-163
Förvaltningskostnader	-363	-344	-114	-119	-474	-454
Fastighetsskatt	-652	-644	-220	-215	-861	-853
Summa fastighetskostnader	-1 818	-1 777	-573	-566	-2 433	-2 392
Driftöverskott	5 231	5 271	1 807	1 778	7 015	7 055
Central administration	-101	-85	-28	-28	-128	-112
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-23	-40	-7	-13	16	-1
Ränteintäkter	108	143	34	42	149	184
Räntekostnader	-1 475	-1 565	-503	-510	-1 979	-2 069
Räntekostnader leasingskuld; tomträtts-avgäld och arrende	-108	-153	-49	-50	-163	-208
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 632	3 571	1 254	1 219	4 910	4 849
– Varav förvaltningsresultat	3 650	3 607	1 260	1 231	4 888	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	339	585	-51	788	198	444
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-5	-5	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-243	-808	236	-479	147	-418
Avyttrad goodwill	-4	0	0	0	-4	0
Resultat före skatt	3 719	3 343	1 437	1 526	5 244	4 868
Aktuell skatt	-362	-267	-106	-89	-406	-311
Uppskjuten skatt	-306	-429	-46	-218	-610	-734
Periodens resultat	3 052	2 647	1 286	1 219	4 228	3 823

Belopp i mkr	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Övrigt totalresultat						
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet						
Pensioner, omvärdering	0	0	0	0	-33	-33
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	1	1
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	7	7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	0	0	-25	-25
Summa totalresultat för perioden	3 052	2 647	1 286	1 219	4 203	3 798

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 997	2 001	2 001
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	182 076	177 625	178 183
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	7 479	6 529	7 554
Inventarier	123	167	160
Summa materiella anläggningstillgångar	189 678	184 321	185 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	539	515	554
Fordringar joint ventures	155	0	155
Derivatinstrument	1 377	2 438	2 474
Andra långfristiga fordringar	3 845	2 571	2 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 916	5 524	5 520
Summa anläggningstillgångar	197 591	191 846	193 418
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	90	154	94
Fordringar joint ventures	1	136	1
Derivatinstrument	55	92	95
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 846	1 526	1 430
Likvida medel	3 165	2 803	3 878
Summa omsättningstillgångar	5 157	4 711	5 498
SUMMA TILLGÅNGAR	202 748	196 557	198 916

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	83 752	81 550	82 701
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	63 007	60 622	61 541
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 479	6 529	7 555
Uppskjuten skatteskuld	26 125	25 521	25 820
Derivatinstrument	4 095	4 077	3 089
Övriga långfristiga skulder	66	78	132
Avsatt till pensioner	1	11	9
Summa långfristiga skulder	100 773	96 838	98 146
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 085	13 857	13 226
Leverantörsskulder	79	63	85
Skulder joint ventures	21	23	0
Aktuella skatteskulder	666	360	304
Derivatinstrument	9	83	58
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 363	3 783	4 396
Summa kortfristiga skulder	18 223	18 169	18 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	202 748	196 557	198 916

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902
Periodens resultat	-	-	2 647	2 647
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	2 647	2 647
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-09-30	4 000	4 227	73 323	81 550
Periodens resultat	-	-	1 176	1 176
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	1 151	1 151
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	4 227	74 474	82 701
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	4 227	74 474	82 701
Periodens resultat	-	-	3 052	3 052
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 052	3 052
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2025-09-30	4 000	4 227	75 525	83 752

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	5 231	5 271	1 807	1 778	7 015	7 055
Central administration	-101	-85	-28	-28	-128	-112
Återläggning avskrivningar	43	41	15	14	60	58
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-9	0	-3	0	-42	-33
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	5 164	5 227	1 791	1 764	6 905	6 968
Erlagd ränta ¹⁾	-1 610	-1 783	-495	-546	-2 185	-2 358
Erhållen ränta	73	113	21	33	111	151
Betald inkomstskatt	-423	-180	-60	-60	-551	-308
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 204	3 377	1 257	1 191	4 280	4 453
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-446	230	-124	-93	-517	159
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-36	-149	122	-9	296	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 722	3 458	1 255	1 089	4 059	4 795
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 581	-1 804	-557	-467	-2 192	-2 415
Förvärv av fastigheter	-2 135	-692	-2 136	0	-2 222	-779
Försäljning av fastigheter	162	0	118	0	162	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-68	-3	-2	-16	-78
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-8	-25	-8	0	-8	-25
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-6	-1	0	0	-5	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 574	-2 590	-2 586	-469	-4 281	-3 297
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-852	868	-1 331	620	-222	1 498

Belopp i mkr	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-1 000	0	0	0	-1 000	0
Upptagna räntebärande skulder	25 753	15 545	6 452	4 635	32 549	22 341
Amortering räntebärande skulder	-22 571	-17 168	-6 228	-5 106	-29 728	-24 322
Förändring säkerheter	-2 043	333	129	326	-1 240	1 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	139	-1 290	353	-145	584	-845
Periodens kassaflöde	-713	-422	-978	475	362	653
Likvida medel vid periodens början	3 878	3 225	4 143	2 328	2 803	3 225
Periodens kassaflöde	-713	-422	-978	475	362	653
Likvida medel vid periodens slut	3 165	2 803	3 165	2 803	3 165	3 878

1) I erlagd ränta ingår ränta på leasingskuld avseende tomrättsavgälder och arrenden.

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024
Nettoomsättning	628	576
Rörelsens kostnader	-768	-705
Resultat före finansiella poster	-140	-129
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	166	2 796
Räntenetto	52	-192
Värdeförändring finansiella instrument	-243	-808
Resultat före skatt	-165	1 667
Skatt	29	224
Periodens resultat	-136	1 891
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat enligt resultaträkningen	0	1 891
Summa totalresultat för perioden	-136	1 891

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 628 mkr (576) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 166 mkr (2 796) utgörs av utdelning från dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -243 mkr (-808), främst förklarat av uppgången i längre marknadsräntor under året. Resultat före skatt uppgick därmed till -165 mkr (1 667).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 104 mkr, att jämföra med 3 874 mkr vid utgången av 2024.

Balansräkning

Belopp i mkr	2025-09-30	2024-09-30
TILLGÅNGAR		
Inventarier	84	126
Aktier och andelar i dotterbolag	37 622	37 564
Fordringar hos dotterbolag	78 957	68 411
Derivatinstrument	1 432	2 530
Övriga fordringar	5 384	4 333
Likvida medel	3 104	2 800
SUMMA TILLGÅNGAR	126 583	115 764
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	27 105	27 262
Summa eget kapital	31 105	31 262
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Räntebärande skulder	76 092	74 479
Skulder till dotterbolag	12 003	3 584
Derivatinstrument	4 104	4 160
Övriga skulder	2 157	1 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	126 583	115 764

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

Januari–september	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	7 049	7 048
Driftöverskott, mkr	5 231	5 271
Överskottsgrad, %	74	75

Per balansdagen	2025-09-30	2024-09-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 076	177 625
Uthyrningsgrad, %	88	89
Antal fastigheter	166	166
Area, tkvm	2 432	2 397
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	93

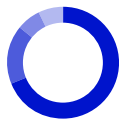
Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



■ Stockholm	66%
■ Göteborg	18%
■ Malmö	9%
■ Uppsala	7%

Avser andel av marknadsvärdet.



■ Stockholm	69%
■ Göteborg	17%
■ Malmö	7%
■ Uppsala	7%

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



■ Kontor	76%
■ Handel	17%
■ Övrigt	7%

Stockholm

2025	2024
4 610	4 627
3 465	3 485
75	75

2025-09-30	2024-09-30
125 713	123 093
87	88
77	76
1 437	1 407
90	90



66%



69%

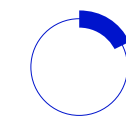


■ Kontor	82%
■ Handel	12%
■ Övrigt	6%

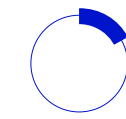
Göteborg

2025	2024
1 250	1 245
946	948
76	76

2025-09-30	2024-09-30
31 039	29 959
92	93
34	34
447	447
100	100



18%



17%

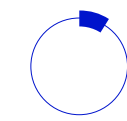


■ Kontor	61%
■ Handel	30%
■ Övrigt	9%

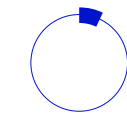
Malmö

2025	2024
648	651
451	465
70	71

2025-09-30	2024-09-30
13 272	13 041
88	91
30	31
297	299
100	100



9%



7%

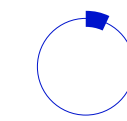


■ Kontor	62%
■ Handel	27%
■ Övrigt	11%

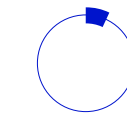
Uppsala

2025	2024
541	525
369	373
68	71

2025-09-30	2024-09-30
12 052	11 532
91	91
25	25
251	244
88	100



7%



7%



■ Kontor	71%
■ Handel	17%
■ Övrigt	11%

Nyckeltal

	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	87,9	89,3	87,9	89,3	87,9	89,1
Överskottsgrad, %	74	75	76	76	74	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 582	1 804	558	652	2 193	2 415
Fastighetsförvärv, mkr	2 126	692	2 127	0	2 213	779
Fastighetsförsäljningar, mkr	-44	0	0	0	-44	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 663	2 496	2 684	652	4 361	3 194
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	182 076	177 625	182 076	177 625	182 076	178 183
Area på balansdagen, tkvm	2 432	2 397	2 432	2 397	2 432	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	93	93	93	93	92
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	72	66	72	66	70
Primärenergital, kWh/kvm, R12	74	80	74	80	74	78
Taxonomiinjurerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	64	55	64	55	64	60

	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	71	71	72	72	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,7	3,6	3,7	3,6
Soliditet på balansdagen, %	41	41	41	41	41	42
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Räntebindning ¹⁾ , år	3,5	4,2	3,5	4,2	3,5	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	4,4	4,9	4,4	4,9	4,4	4,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	110 652	106 800	110 652	106 800	110 652	107 198
EPRA NTA på balansdagen, mkr	103 796	98 910	103 796	98 910	103 796	99 117
EPRA NDV på balansdagen, mkr	83 023	81 477	83 023	81 477	83 023	82 456
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,7	2,5	2,7	2,5	2,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	72 927	71 676	72 927	71 676	72 927	70 889
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 204	3 377	1 257	1 191	4 280	4 453
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,9	10,7	10,9	10,7	10,9	10,5
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	324	303	324	303	324	311

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	83 752	81 550	83 752	81 550	83 752	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning derivat	2 672	1 630	2 672	1 630	2 672	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 125	25 521	26 125	25 521	26 125	25 820
	110 652	106 800	110 652	106 800	110 652	107 198
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	83 752	81 550	83 752	81 550	83 752	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Återläggning derivat	2 672	1 630	2 672	1 630	2 672	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 125	25 521	26 125	25 521	26 125	25 820
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 756	-7 790	-6 756	-7 790	-6 756	-7 981
	103 796	98 910	103 796	98 910	103 796	99 117
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	83 752	81 550	83 752	81 550	83 752	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 169	1 828	1 169	1 828	1 169	1 656
	83 023	81 477	83 023	81 477	83 023	82 456
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	5 231	5 271	1 807	1 778	7 015	7 055
Central administration	-101	-85	-28	-28	-128	-112
Räntekostnader leasingsskuld och avskrivning nyttjanderättstillgångar	-113	-158	-51	-52	-170	-215
	5 017	5 028	1 728	1 698	6 717	6 728

	Jan–sep 2025	Jan–sep 2024	Juli–sep 2025	Juli–sep 2024	Okt 2024– sep 2025	Jan–dec 2024
5. EBITDA-marginal, %						
Hysesintäkter	7 049	7 048	2 380	2 344	9 448	9 447
EBITDA	5 017	5 028	1 728	1 698	6 717	6 728
	71	71	73	72	71	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	5 017	5 028	1 728	1 698	6 717	6 728
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-1 367	-1 422	-469	-468	-1 830	-1 885
	3,7	3,5	3,7	3,6	3,7	3,6
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	63 007	60 622	63 007	60 622	63 007	61 541
Kortfristiga räntebärande skulder	13 085	13 857	13 085	13 857	13 085	13 226
Likvida medel	-3 165	-2 803	-3 165	-2 803	-3 165	-3 878
	72 927	71 676	72 927	71 676	72 927	70 889
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	72 927	71 676	72 927	71 676	72 927	70 889
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	182 076	177 625	182 076	177 625	182 076	178 183
	40	40	40	40	40	40

1) Fr o m 2025 beräknad med utgångspunkt i 25 procent av aktuell skattesats, dvs 5,2 procent (tidigare 6,2 procent).

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 24. Ovan på denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risktagande, och 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 2024. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2024 på sidorna 31–34.

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 redovisnings-sed 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 71 i Vasakronans årsredovisning för 2024. 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 2024 sidorna 57–83. Upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal och ingår i beräkningen av EPRA NDV.

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 2024 sidan 58–59.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 på sidan 82 i Vasakronans årsredovisning för 2024. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 325 mkr, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2024. Vid årsstämman i maj beslutades om en utdelning om 2 000 mkr, varav 1 000 mkr utbetalats under det andra kvartalet och 1 000 mkr utbetalats i oktober.

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

För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:

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

Revisors granskningsrapport

Vasakronan AB (publ), org.nr 556061–4603

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2025 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport 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 medvetna 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.

Stockholm den 5 november 2025

KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd

Auktoriserad revisor

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

Hysesintäkter 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 intjänningen i förvaltningsverksamheten. Externt 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 intjänningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA-marginal, %

EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjänningen 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 verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 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 fastighets-nivå 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, %

Volymviktad räntesats på räntebärande 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 kontraktsvärde 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 objektstyp, 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 viktningsskallfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

Redovisat 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 intjänningen 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 fastighets-hetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisat energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

Taxonomilinjierade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %

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

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2025	4 februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	5 maj 2026
-----------	------------

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36

Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS www.vasakronan.se

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 182 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, 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