

# Q1

Delårsrapport  
januari-mars

2026



Vasakronan

# Delårsrapport januari–mars 2026

## Januari–mars

**Hyresintäkterna** uppgick till 2 369 mkr (2 331). I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

**Nyuthyrningar** har avtalats om 36 000 kvadratmeter (35 000) med en årshyra om 218 mkr (131). Nettouthyrningen uppgick till 5 mkr (-18).

**Uthyrningsgraden** i totalt bestånd uppgick till 87,7 procent, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2025.

**Driftöverskottet** uppgick till 1 705 mkr (1 700). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent.

**Räntenettot** uppgick till -467 mkr (-450). Ökningen förklaras främst av en högre räntebärande skuld.

**Räntetäckningsgraden** uppgick till 3,5 ggr (3,6).

**Förvaltningsresultatet** uppgick till 1 146 mkr (1 155).

**Värdetförändring förvaltningsfastigheter** uppgick till 433 mkr (-914), vilket motsvarar en ökning om 0,3 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 182 389 mkr, jämfört med 181 812 mkr vid utgången av 2025.

Hyresintäkter, ökning

# 1,6%

Primärenergital, R12, kWh/kvm

# 73

Belåningsgrad

# 41%

Räntetäckningsgrad, R12, ggr

# 3,6

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
Hyresintäkter, mkr	2 369	2 331	9 541	9 503
Förvaltningsresultat, mkr	1 146	1 155	4 876	4 886
Periodens resultat, mkr	1 404	310	4 109	3 015
Kassaflöde efter investeringsverksamhet, mkr	255	167	-334	-422
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 389	177 786	182 389	181 812
Överskottsgrad, %	72	73	74	74
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, %	87,7	88,8	87,7	87,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	40	41	40
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	69	66	65
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	61	69	68

# Vd-ord

## **Vasakronan är stabilt i en instabil omvärld**

Året har inletts med ett fortsatt osäkert omvärldsläge och förutsägbarheten är lägre än vi hoppades på i början av året. Vi märker av det i våra kunddialoger och många företag har svårt att bedöma hur deras verksamhet, tillväxttakt och framtida lokalbehov påverkas.

Med det sagt redovisar vi ett stabilt första kvartal och hyresintäkterna i det totala beståndet ökar jämfört med samma kvartal föregående år. Samtidigt har en kall och snörik inledning på året, tillsammans med något stigande räntekostnader, påverkat. Det innebär att driftöverskottet och förvaltningsresultatet ligger kvar i stort sett oförändrat mot föregående år.

## **Kvalitet och läge driver efterfrågan**

Konkurrensen på kontorsmarknaden i de fyra städer där vi verkar är fortsatt stor med generellt höga vakanser. Vi lägger därför vårt fulla fokus på uthyrning, våra kunder och att utveckla våra fastigheter och områden. Vi når en nettouthyrning för kvartalet motsvarande 5 mkr och uthyrningsgraden i totalt bestånd, inklusive utvecklingsfastigheter, är oförändrad på 87,7 procent jämfört med årsskiftet.

När bolag idag pratar om sina största utmaningar anges ofta möjligheten att attrahera rätt kompetens. Vi märker också att allt fler arbetsgivare har ett ökat fokus på kontorsnärvaro och en högre ambition att erbjuda sina medarbetare attraktiva arbetsplatser. Vi ser därför en tydlig differentiering i marknaden där efterfrågan är koncentrerad till fastigheter som fungerar i praktiken. Med det menar jag att

det som är relevant för kunderna är en kombination av läge, innehåll och kvalitet. Det märks också i flyttmönstret och i hur intresset koncentreras till lokaler av hög kvalitet i city och andra bra kommunikationslägen, där betalningsviljan fortsatt är hög.

Under kvartalet har vi genomfört flera uthyrningar som bekräftar efterfrågan på vårt erbjudande och sedan årsskiftet har vi tecknat hyresavtal om sammanlagt 218 mkr. Den största uthyrningen är till Polismyndigheten, som hyr hela den fastighet på Kungsholmen i Stockholm som Ekobrottsmyndigheten lämnade i början av året.

Trots ett alltmer digitaliserat köp- och konsumentbeteende fortsätter verksamheter och varumärken att satsa på fysisk handel i citylägen och efterfrågan koncentreras till primelägen. Ett tydligt exempel på detta är H&M som i början av april öppnade sin nya flaggskeppsbutik i det nyrenoverade Hästskopalatset på Hamngatan i centrala Stockholm. Öppningen skedde fem år efter att de lämnat samma adress och är enligt H&M deras största satsning i Sverige någonsin. För mig är det ett kvitto på att det är viktigt för handeln att vara i lägen där flödet av människor är stort och jag kan konstatera att alla våra lokaler i gatuplan i princip är fullt uthyrda.

## **Väl positionerade att ta nya steg**

Projektutveckling är en viktig del av vår verksamhet för att skapa lönsam tillväxt. Under kvartalet antogs två detaljplaner som är ett positivt tillskott för Vasakronans utvecklingsmöjligheter framöver. Den ena medger utveckling av cirka 20 000 kvadratmeter kontor och laboratorieverksamhet i Uppsala



*Vi redovisar ett stabilt första kvartal och hyresintäkterna i det totala beståndet ökar jämfört med samma kvartal föregående år.”*



I början av april öppnade H&M sin nya flaggskeppsbutik på Hamngatan i centrala Stockholm.

Science Park. Det är goda nyheter för ett område som är i princip fullt uthyrt och där efterfrågan från kunskapsintensiva och forskningsnära verksamheter är stor.

Den andra detaljplanen är belägen i Ullevistaden i Göteborg, ett område där Vasakronan redan är en betydande fastighetsägare med bland annat Rättscentrum. Här har vi nu möjlighet att utveckla ytterligare 35 000 kvadratmeter med primärt fokus på samhällsviktiga verksamheter med expansionsbehov.

I början av året tog vi ytterligare ett steg i kvalitetsväxlingen av vår portfölj och avyttrade två mindre fastigheter för cirka 500 mkr. De nya ägarna har under kvartalet tillträtt fastigheterna Hertzia i Göteborg samt Tornet i Uppsala.

Under kvartalet utsågs den fullt uthyrda fastigheten Lumi i vårt utvecklingsområde Södra city i Uppsala, till totalvinnare av Årets Bygge 2026. Det är en utmärkelse som belyser att återbruk i stor skala är möjligt utan att kompromissa med gestaltning, kvalitet eller lönsamhet, och för mig, ett tydligt uttryck för hur vårt arbete förenar ekonomisk och miljömässig hållbarhet.

### Stark finansiell position

Värderingarna av våra fastigheter är i stort sett oförändrade och vi redovisar en marginellt positiv värdeförändring under kvartalet. Det bekräftar min bedömning att vi har ett väl positionerat bestånd med kontrollerad risk.

Inledningen av året präglades av väl fungerande kapitalmarknader och god tillgång till finansiering även om osäkerheten ökade under mars. Vi har utnyttjat det gynnsamma marknadsläget och lånat upp 3 mdkr genom obligationer samt tagit upp ett långfristigt banklån om 1 mdkr från Nordiska Investeringsbanken kopplat till vår projektfastighet Kaj 16 i Göteborg. Finansieringen är väl fördelad mellan olika marknader, valutor och löptider, vilket minskar riskerna i en volatil omvärld.

Våra finansiella nyckeltal är fortsatt starka vilket återspeglas i att Moody's i slutet av april bekräftade Vasakronans kreditrating A3 med stabila utsikter.

### Stabil grund för långsiktigt värdeskapande

Min bedömning är att vår strategi att finnas i Sveriges fyra största tillväxtregioner fortsätter att tjäna oss väl. Vårt bestånd är i huvudsak koncentrerat till citylägen och platser med goda kommunikationer, vilket också är där efterfrågan på handel och arbetsplatser just nu är som störst. Det, i kombination med starka finansiella nyckeltal och förmågan att investera där vi ser störst värdepotential, ger oss en stabil grund att stå på.

Parallellt med detta har vi ett tydligt fokus på våra kunder, både befintliga och potentiella, och på att möta deras förändrade behov. I dagens marknad är bredden i vårt erbjudande en styrka. Med flera olika typer av lokallösningar kan vi möta verksamheters förändrade behov och erbjuda flexibilitet i både läge, storlek och utformning.

Vasakronans styrka är summan av vårt erbjudande och våra medarbetares samlade kompetens och affärsdriv. Det gör att jag känner mig trygg med att vi, även i en tid präglad av oförutsägbarhet och där en snabb återhämtning i ekonomin inte är given, är väl riggade att möta kundernas behov och fortsätta skapa värde över tid.

Stockholm 5 maj 2026

**Johanna Skogestig**

*Verkställande direktör*

# Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari-mars 2026 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av mars 2026 och jämförs med ställningen vid utgången av december 2025. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 21–22.

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 2 369 mkr (2 331). Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans. I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 33 mkr, motsvarande 5 procent, till –664 mkr (–631). Ökningen är främst hänförlig till högre kostnader för uppvärmning och snöröjning till följd av den kalla och snörika vintern. I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent.

## Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden uppgick till 1 705 mkr (1 700). I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 72 procent, vilket är 1 procentenhet lägre än motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,86 procent (3,89) för det totala beståndet och till 3,91 procent (3,95) för förvaltningsbeståndet.

## Central administration

Kostnaden för central administration var oförändrad jämfört med motsvarande period föregående år och uppgick till –36 mkr.

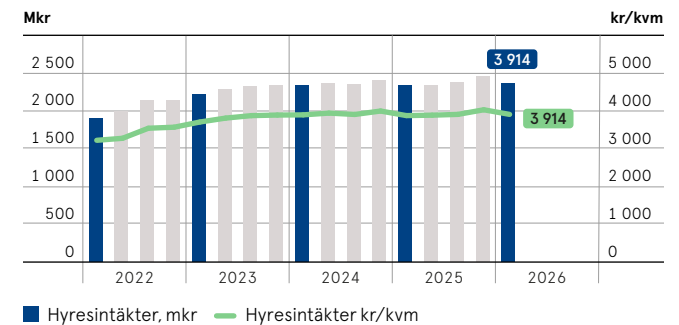
## Räntenetto

Räntenettet för perioden försämrades till –467 mkr (–450), främst förklarad av en högre räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av perioden till 2,5 procent, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2025. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,6 gånger (3,6).

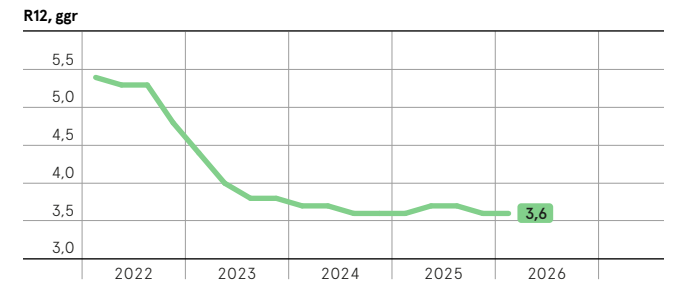
## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 146 mkr (1 155). Förvaltningsresultatet har påverkats positivt av högre hyresintäkter, vilket motverkats av högre driftkostnader och försämrat räntenetto.

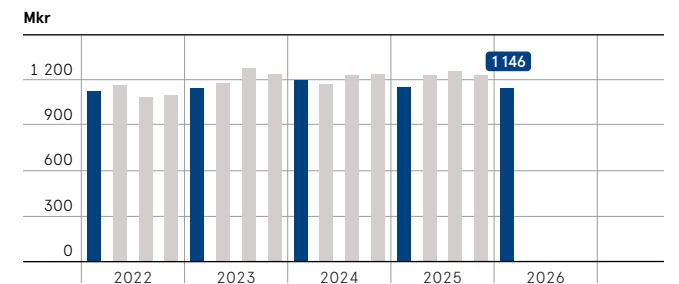
## Hyresintäkter



## 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 -7 mkr (-11).

Mkr	Jan–mars 2026	Jan–mars 2025
Förvaltningsresultat	-4	-1
Värdeförändring och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	-2	-3
Övrigt rörelseresultat	-1	-8
Skatt	0	1
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-7</b>	<b>-11</b>

### 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 31 mars 2026 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 135–138 i Vasakronans årsredovisning för 2025.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 433 mkr (-914), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-0,5). Göteborg är den ort som uppvisar störst positiv värdeutveckling. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till 469 mkr (-905), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-0,5). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -7 mkr (4), en värdeförändring om -0,2 procent (0,1).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,51 procent, vilket är 0,01 procentenheter lägre jämfört med utgången av 2025 för motsvarande fastigheter.

### Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	-0,01
Göteborg	4,50	-0,07
Malmö	5,13	-0,02
Uppsala	5,17	0,00
<b>Totalt</b>	<b>4,51</b>	<b>-0,01</b>

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,32
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,06
<b>Totalt</b>	<b>0,26</b>

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,05	0,03
Göteborg	1,24	0,22
Malmö	0,16	0,01
Uppsala	-0,05	0,00
<b>Totalt</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,26	0,26
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-0,17	0,00
Transaktioner	-	0,00
<b>Totalt</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>

### Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 515/+10 638 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till 117 mkr (188). Den positiva värdeförändringen förklaras främst av uppgången 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 -289 mkr (-103). Av kostnaden utgjordes -114 mkr (-125) av aktuell skattekostnad och -175 mkr (22) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 17 procent (25) vilket främst förklaras av försäljningar av fastigheter via bolag.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2026 till 26 368 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 790 mkr (824). Kassaflödet har påverkats av högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt avseende 2024 och fyllnadsinbetalningar avseende 2025.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -625 mkr (-562). Försäljning av fastigheter uppgick till 483 mkr (44) och avser fastigheten Hertzia i Göteborg samt Tornet i Uppsala. Hertzia såldes till Folksam till ett fastighetsvärde om 308 mkr,

### 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
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>501</b>	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-18	
<b>Summa försäljningar</b>			<b>483</b>	

och Tornet till Donald Ericsson Fastigheter till ett fastighetsvärde om 193 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 255 mkr (167).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under perioden till 621 mkr (-340). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 876 mkr (-173) och vid utgången av perioden uppgick likvida medel till 2 830 mkr (1 954).

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 85 107 mkr per 31 mars 2026, att jämföra med 83 703 mkr vid utgången av 2025. Totalresultatet för perioden uppgick till 1 409 mkr, att jämföra med 310 mkr för motsvarande period föregående år.

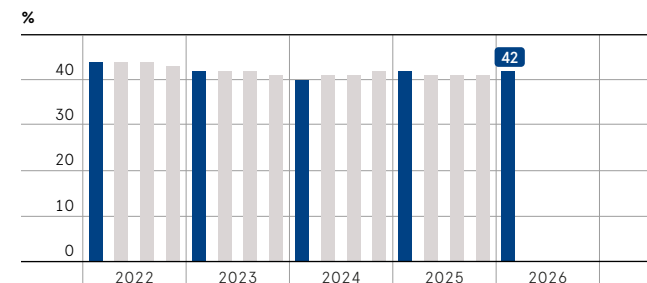
Vid utgången av perioden uppgick soliditeten till 42 procent, vilket är en ökning med 1 procentenhet jämfört med utgången av 2025.

### Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-95 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-116 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+25 mkr
Rörlig ränta <sup>1)</sup>	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+174 mkr
Rörlig ränta <sup>1)</sup>	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-0,3/+0,4 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

### Soliditet



# Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

## Fastighetsbeståndet

Per 31 mars 2026 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 182 389 mkr (181 812). Under perioden uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 625 mkr (562) och försäljningar till -496 mkr (-44).

För perioden uppgick den värdeförändringen på fastigheterna till 433 mkr (-914), vilket motsvarar en värdeuppgång om 0,3 procent (-0,5).

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2026	2025
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>181 812</b>	<b>178 183</b>
Investeringar	625	562
Förvärv	0	-1
Försäljningar	-481	-44
Värdeförändring	433	-914
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>182 389</b>	<b>177 786</b>

## Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering <sup>2</sup>
Göteborg	Kaj 16	1 850	57	30 000	Q2 - 27	44	Q2 - 27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	17	18 300	Q2 - 28	69	Q2 - 28	Platina
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>2 775</b>	<b>43</b>	<b>48 300</b>		<b>59</b>		

1) Beräknad utifrån area. 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 43 procent var upparbetat. Uthyrningsgraden i projekten uppgick vid samma tidpunkt till 59 procent. Projektet Hästskopalatset i centrala Stockholm är nu helt färdigställt och slutredovisades under kvartalet.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 88 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 170 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.

### Kontraktsporföljen

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 756 mkr, att jämföra med 9 789 mkr vid utgången av 2025. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen 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 4,5 år (4,8).

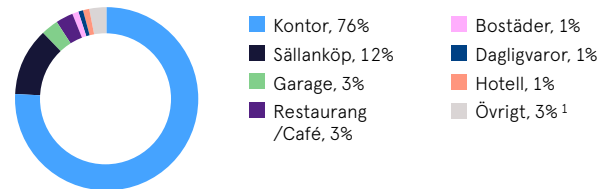
### Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden i totalt bestånd till 87,7 procent, vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2025. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 1,0 procentenheter (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 86,4 procent och för handel till 96,3 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 86,4 respektive 96,5 procent vid utgången av 2025.

Uthyrningsgrad totalt bestånd,%	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025
<b>Ingående uthyrningsgrad</b>	<b>87,7</b>	<b>89,1</b>
Avflyttar	-1,4	-1,7
Nyuthyrningar	1,3	1,0
Driftsatta projektfastigheter	0,1	0,0
Avyttrade/förvärvade fastigheter	0,0	0,1
Övrigt	0,0	0,3
<b>Utgående uthyrningsgrad</b>	<b>87,7</b>	<b>88,8</b>

### Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

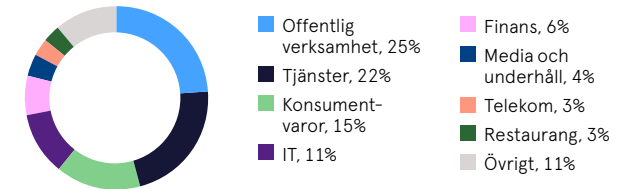


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

### Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andeli%
Polismyndigheten	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
Försäkringskassan	2
Scandic	1
EY	1
King	1
KPMG	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

### Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



### Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2026	1 207	999	10
2027	1 029	1 929	20
2028	693	1 627	17
2029	518	1 505	15
2030	219	910	9
2031-ff	260	2 374	24
<b>Summa</b>	<b>3 926</b>	<b>9 343</b>	<b>97</b>
Bostäder	1 180	132	1
Garage	-	281	3
<b>Totalt</b>	<b>5 106</b>	<b>9 756</b>	<b>100</b>

### Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 36 000 kvadratmeter (35 000) med en årshyra motsvarande 218 mkr (131). 24 procent av årshyran är intäktspåverkande under 2026.

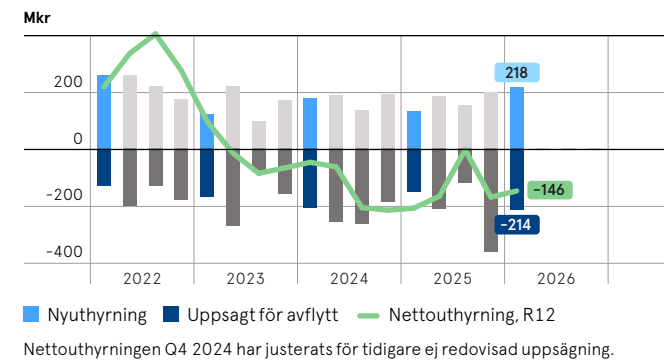
Under kvartalet tecknades hyresavtal med Polismyndigheten om 6 300 kvadratmeter i en fastighet på Kungsholmen i Stockholm. Uthyrningen omfattar hela fastigheten som kommer att renoveras och moderniseras inför inflytten våren 2027. Under kvartalet tecknades också hyresavtal om totalt 3 100 kvadratmeter kontor i fastigheten Sejlaren på Sveavägen i Stockholm, samt hyresavtal om 3 200 kvadratmeter med Mips i fastigheten Rosenborg 3 i Frösunda i Solna. I Malmö tecknades hyresavtal om totalt 3 600 kvadratmeter kontor i Vasakronans två fastigheter på Universitetsholmen, och i Göteborg tecknades hyresavtal med HSB Göteborg om 1 700 kvadratmeter kontor i fastigheten Bärnstenen i Ullevistaden.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 214 mkr (149) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till 5 mkr (-18). Hyreskontrakt motsvarande 81 000 kvadratmeter (57 000) har omförhandlats eller förlängts under perioden. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 387 mkr (304) vilket understiger den tidigare med -2,6 procent.

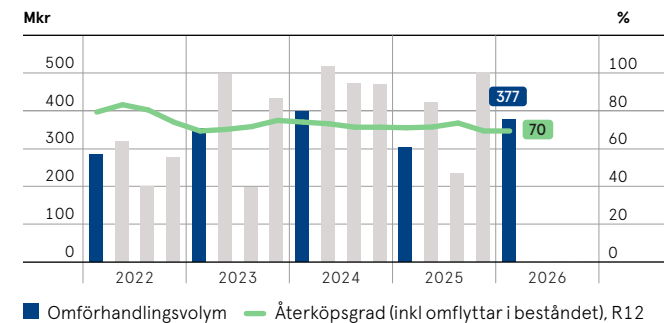
Den största omförhandlingen under kvartalet var Ericsson som förlängde sitt hyresavtal om 19 000 kvadratmeter i fastigheten Modemet i Kista. Det nya hyresavtalet sträcker sig till sista januari 2031.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har 70 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 3,0 mdkr (3,2) i obligationsmarknaden samt tagit upp ett grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 1,0 mdkr (0,0).

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 77 088 mkr, jämfört med 74 921 mkr vid utgången av 2025. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 74 258 mkr vid samma tidpunkt, jämfört med 72 967 mkr vid utgången av 2025. Ökningen i räntebärande skulder förklaras främst av negativ värdeförändring 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 41 procent, vilket var en procentenhet lägre än vid utgången av 2025.

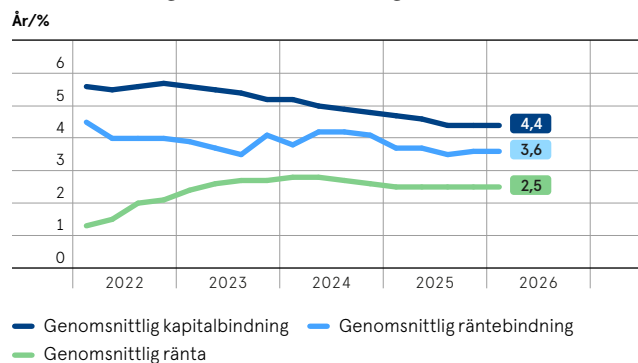
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick vid utgången av perioden till 2,5 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2025.

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 3,6 år (3,6).

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2026-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	Minst 2 år	4,0 år
Kapitalbindning	-	4,4 år
Låneförfall 12 månader	Max 40%	20%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	Minst 100%	134%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	Minst 2 år	3,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 55%	29%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	Lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen osäkrad exponering	Uppfyllt
<b>Övrigt</b>		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	Max 20%	6%

## Genomsnittlig ränta och bindningstider



## Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	22 252	29	15 574	20
1-2 år	9 715	13	11 345	15
2-3 år	11 160	14	15 228	20
3-4 år	5 479	7	6 440	8
4-5 år	4 341	6	8 090	10
5-6 år	6 334	8	3 321	4
6-7 år	2 603	3	2 817	4
7-8 år	5 019	7	5 595	7
8-9 år	5 857	8	783	1
9-10 år	2 664	3	1 976	3
Över 10 år	1 664	2	5 917	8
<b>Totalt</b>	<b>77 088</b>	<b>100</b>	<b>77 088</b>	<b>100</b>

## 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 obligationer och gröna certifikat och all upplåning under perioden har varit grön.

Under perioden har 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 53,7 mdkr (52,6). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 77,9 mdkr. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 24,2 mdkr (26,5) vilket innebär att samtliga låneförfall kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

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.

## Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	6 910	9
Obligationer, SEK	24 579	32
Obligationer, NOK	14 552	19
Obligationer, övriga valutor	13 130	17
Banklån mot säkerhet	13 131	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 786	6
<b>Totalt</b>	<b>77 088</b>	<b>100</b>

## Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	6 910
Gröna obligationer, SEK	24 579
Gröna obligationer, NOK	10 523
Gröna obligationer, övriga valutor	11 704
<b>Totalt</b>	<b>53 716</b>

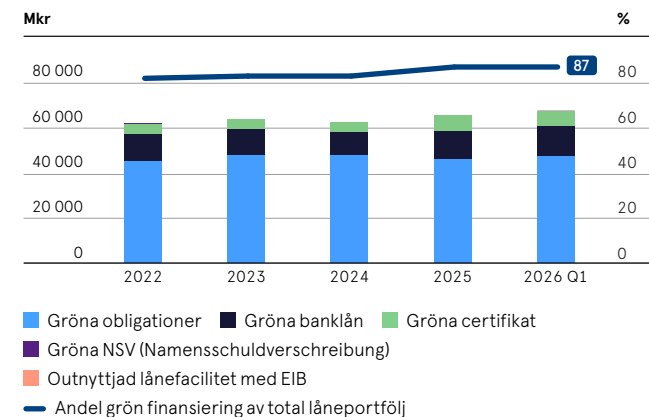
## Grön bankfinansiering

Gröna säkerställda banklån	8 598
Gröna lån från EIB och NIB	4 786
<b>Totalt</b>	<b>13 384</b>

**Total grön finansiering** **67 099**

Andel grön finansiering av total låneportfölj, % **87**

## Fördelning grön finansiering



# Hållbarhet

## Miljöansvar

Vasakronan har arbetat systematiskt med energieffektiviseringsfrågor under de senaste 15 åren, vilket bolagets hyresgäster allt mer efterfrågar. Samtidigt bidrar det till lägre driftkostnader och ökar andelen taxonomilinjerade fastigheter.

Den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader uppgick vid periodens slut till 73 kWh/kvm (73).

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, baserat på marknadsvärde, uppgick vid utgången av perioden till 69 procent, att jämföra med 68 procent vid utgången av 2025. Ökningen förklaras av att ytterligare 5 byggnader, med ett marknadsvärde om 1 763 mkr, nu uppfyller energikravet enligt EU-taxomin.

Den marknadsbaserade utsläppsintensiteten för scope 1 (biolja och köldmedieläckage) och scope 2 (inköpt energi) ökade med 6 procent jämfört med utgången av 2025.

Ökningen beror främst på en ökad användning av fjärrvärme till följd av ett kallare första kvartal 2026. Vasakronan rapporterar utsläpp inom scope 3 helårsvis i bolagets årsredovisning.

Vattenintensiteten uppgick vid slutet av perioden till 0,42 m<sup>3</sup>/kvm (0,42).

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 97 procent (97) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde, varav 95 procent (95) var certifierade enligt LEED 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	Apr 2025-mar 2026	Jan-dec 2025	Apr 2024-mar 2025
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	68	61
Primärenergital, kWh/kvm	73	73	76
Specifik energianvändning, kWh/kvm	66	65	69
Total fastighetsenergi, GWh <sup>1</sup>	197	189	199
- varav fjärrvärme	108	99	102
- varav fjärrkyla	17	18	22
- varav el	72	72	75
Andel förnybar energi, %	98	98	96
CO <sub>2</sub> -utsläpp <sup>2</sup>			
- marknadsbaserad <sup>3</sup> , ton	709	668	2 119
CO <sub>2</sub> -utsläpp <sup>2</sup>			
- platsbaserad <sup>4</sup> , ton	10 414	10 031	13 389
Utsläppsintensitet <sup>2</sup>			
- marknadsbaserad <sup>3</sup> , kg CO <sub>2</sub> /kvm	0,29	0,27	0,88
Utsläppsintensitet <sup>2</sup>			
- platsbaserad <sup>4</sup> , kg CO <sub>2</sub> /kvm	4,30	4,12	5,57
Vattenförbrukning, m <sup>3</sup>	1 019 828	1 012 992	990 788
Vattenintensitet, m <sup>3</sup> /kvm	0,42	0,42	0,41
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	97	97	93

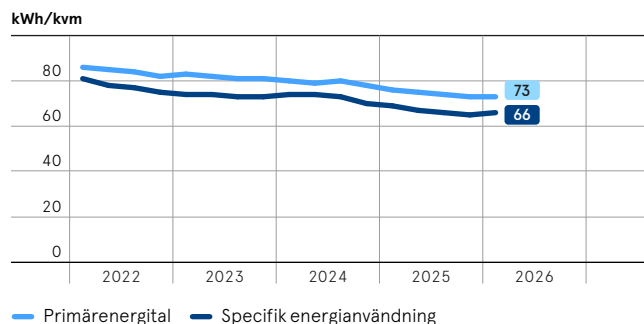
1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.

2) Scope 1 och 2.

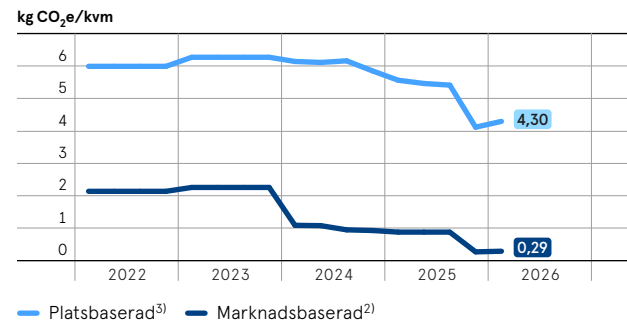
3) Baseras på Vasakronans aktiva val att avtala om gröna energileveranser (scope 2).

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

## Energiprestanda, R12



## Utsläppsintensitet, R12



## Socialt ansvar

Vasakronans verksamhet berör ett stort antal människor, bland annat bolagets egna medarbetare, leverantörers samt hyresgästers 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 330 anställda (325) med en genomsnittlig ålder på 45 år (44), varav drygt hälften kvinnor. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under kvartalet rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

För närvarande driver Vasakronan tre stora projekt, för vilka olycksfallsfrekvensen (LTIF)<sup>1</sup> vid utgången av perioden uppgick till 5,4, att jämföra med 4,6 vid utgången av 2025. Inga olyckor med frånvaro har rapporterats under det första kvar-

talet. Ökningen förklaras av att projektet Lumi som avslutades med LTIF på 0,0 nu exkluderas från nyckeltalet. Olycksfallsfrekvensen för stora projekt omfattar de olyckor som inträffat i projekten från projektstart fram till och med den aktuella perioden. När ett projekt är avslutat inkluderas inte längre dess olycksfallsfrekvens i bolagets nyckeltal.

Vasakronans visseblåsarfunktion ger anställda, leverantörer, kunder och allmänheten möjlighet att rapportera misstanke om oegentligheter eller brott kopplat till bolagets verksamhet. Bolaget tillämpar en strikt nolltolerans mot korruption. Inga ärenden relaterade till korruption eller andra oegentligheter inkom 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.

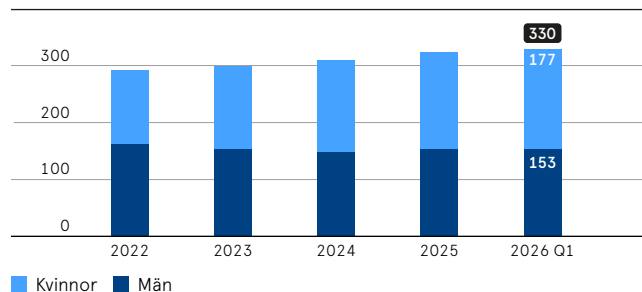
## Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Apr 2025-mar 2026	Jan-dec 2025	Apr 2024-mar 2025
Antal anställda på balansdagen	330	325	313
- andel kvinnor, %	54	53	53
- andel män, %	46	47	47
Medelålder på balansdagen	45	44	45
Personalomsättning, %	8	9	9
Sjukfrånvaro anställda, %	1,9	2,2	2,7
Olycksfallsfrekvens (LTIF) <sup>1</sup> anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor <sup>2</sup> , anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) <sup>1</sup> stora projekt <sup>3</sup>	5,4	4,6	5,7
Antal allvarliga olyckor <sup>2</sup> , 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 den aktuella perioden för pågående projekt.

## Antal anställda, kvinnor och män

Antal



# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
Hysesintäkter	2 369	2 331	9 541	9 503
Driftkostnader	-289	-253	-988	-952
Reparationer och underhåll	-44	-38	-179	-173
Förvaltningskostnader	-114	-124	-482	-492
Fastighetsskatt	-217	-216	-850	-849
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-664</b>	<b>-631</b>	<b>-2 499</b>	<b>-2 466</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 705</b>	<b>1 700</b>	<b>7 042</b>	<b>7 037</b>
Central administration	-36	-36	-129	-129
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-7	-11	-26	-30
Ränteintäkter	30	28	130	128
Räntekostnader	-497	-478	-2 000	-1 981
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrenden	-52	-58	-157	-163
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>1 143</b>	<b>1 145</b>	<b>4 860</b>	<b>4 862</b>
<i>Varav förvaltningsresultat</i>	<i>1 146</i>	<i>1 155</i>	<i>4 876</i>	<i>4 886</i>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	433	-914	497	-850
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	-2	-5	-7
Värdeförändring finansiella instrument	117	188	-155	-84
Avyttrad goodwill	0	-4	0	-4
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 693</b>	<b>413</b>	<b>5 197</b>	<b>3 917</b>
Aktuell skatt	-114	-125	-514	-525
Uppskjuten skatt	-175	22	-574	-377
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 404</b>	<b>310</b>	<b>4 109</b>	<b>3 015</b>

Belopp i mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Pensioner, omvärdering	0	0	20	20
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	-35	-35
Inkomstskatt pensioner	0	0	3	3
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-12</b>	<b>-12</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>1 404</b>	<b>310</b>	<b>4 097</b>	<b>3 003</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	2 006	1 997	2 006
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	182 389	177 786	181 812
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 477	7 552	7 477
Inventarier	112	146	112
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>189 978</b>	<b>185 484</b>	<b>189 401</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	526	543	532
Fordringar joint ventures	155	155	155
Derivatinstrument	2 019	2 222	1 555
Andra långfristiga fordringar	3 743	3 497	4 637
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>6 443</b>	<b>6 417</b>	<b>6 879</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>198 427</b>	<b>193 898</b>	<b>198 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	69	75	80
Fordringar joint ventures	1	1	2
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Derivatinstrument	77	14	59
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 247	2 250	1 683
Likvida medel	2 830	3 706	1 954
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 224</b>	<b>6 046</b>	<b>3 778</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>204 651</b>	<b>199 944</b>	<b>202 064</b>

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31	2025-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>85 107</b>	<b>83 011</b>	<b>83 703</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	61 514	60 973	61 288
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 477	7 553	7 477
Uppskjuten skatteskuld	26 368	25 798	26 193
Derivatinstrument	3 745	3 941	4 743
Övriga långfristiga skulder	66	66	66
Avsatt till pensioner	2	7	4
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>99 172</b>	<b>98 338</b>	<b>99 771</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	15 574	13 071	13 633
Leverantörsskulder	126	97	125
Skulder joint ventures	8	2	22
Aktuella skatteskulder	606	429	519
Derivatinstrument	241	84	151
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 817	4 912	4 140
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>20 372</b>	<b>18 595</b>	<b>18 590</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>204 651</b>	<b>199 944</b>	<b>202 064</b>

# Koncernens förändring av eget kapital

Belopp mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>74 474</b>	<b>82 701</b>
Periodens resultat	0	0	310	310
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>310</i>	<i>310</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2025-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>74 784</b>	<b>83 011</b>
Periodens resultat	0	0	2 705	2 705
Övrigt totalresultat	0	0	-12	-12
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2 693</i>	<i>2 693</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	-2 000	-2 000
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>75 477</b>	<b>83 704</b>
<b>Ingående eget kapital 2026-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>75 477</b>	<b>83 704</b>
Periodens resultat	0	0	1 404	1 404
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1 404</i>	<i>1 404</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2026-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>76 880</b>	<b>85 107</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 705	1 700	7 042	7 037
Central administration	-36	-36	-129	-129
Återläggning avskrivningar	11	14	57	60
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-2	-3	-19	-20
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 678</b>	<b>1 675</b>	<b>6 951</b>	<b>6 948</b>
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-560	-571	-2 163	-2 174
Erhållen ränta	27	23	122	118
Betald inkomstskatt	-355	-303	-464	-412
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>790</b>	<b>824</b>	<b>4 446</b>	<b>4 480</b>
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-399	-157	-508	-266
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	17	19	-125	-123
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>408</b>	<b>686</b>	<b>3 813</b>	<b>4 091</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-625	-562	-2 568	-2 505
Förvärv av fastigheter	0	1	-2 136	-2 135
Försäljning av fastigheter	483	44	601	162
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-11	0	-23	-12
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	-9	-9
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	0	-8	-8
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-2	-4	-6
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-153</b>	<b>-519</b>	<b>-4 147</b>	<b>-4 513</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>255</b>	<b>167</b>	<b>-334</b>	<b>-422</b>

Belopp i mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	0	0	-2 000	-2 000
Upptagna räntebärande skulder	9 339	8 842	33 579	33 082
Amortering räntebärande skulder	-8 447	-8 157	-30 596	-30 306
Förändring säkerheter	-271	-1 025	-1 524	-2 278
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>621</b>	<b>-340</b>	<b>-541</b>	<b>-1 502</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>876</b>	<b>-173</b>	<b>-875</b>	<b>-1 924</b>
Likvida medel vid periodens början	1 954	3 878	3 705	3 878
Periodens kassaflöde	876	-173	-875	-1 924
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 830</b>	<b>3 705</b>	<b>2 830</b>	<b>1 954</b>

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

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025
Nettoomsättning	205	209
Rörelsens kostnader	-257	-256
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-52</b>	<b>-47</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	150	0
Räntenetto	26	43
Värdeförändring finansiella instrument	117	188
<b>Resultat före dispositioner och skatt</b>	<b>241</b>	<b>184</b>
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	-21	-38
<b>Periodens resultat</b>	<b>220</b>	<b>146</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	220	146
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>220</b>	<b>146</b>

## 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 205 mkr (209) och avser moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster samt intäkter från coworking. Resultat från andelar i dotterbolag om 150 mkr (0) utgörs av försäljning av dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 117 mkr (188), främst förklarad av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick därmed till 241 mkr (184).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 523 mkr, att jämföra med 1 693 mkr vid utgången av 2025. Eget kapital uppgick till 27 355 mkr jämfört med 27 138 mkr vid utgången av 2025.

## Balansräkning

Belopp i mkr	2026-03-31	2025-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
Immateriella tillgångar	8	0
Inventarier	68	106
Aktier och andelar i dotterbolag	37 474	37 622
Fordringar hos dotterbolag	75 452	73 945
Uppskjuten skattefordran	250	0
Derivatinstrument	2 096	2 236
Övriga fordringar	5 637	4 898
Likvida medel	2 523	3 702
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>123 508</b>	<b>122 509</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	27 355	29 386
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 355</b>	<b>33 386</b>
Obeskattade reserver	822	1 122
Räntebärande skulder	77 088	74 044
Skulder till dotterbolag	9 086	8 031
Derivatinstrument	3 986	4 025
Övriga skulder	1 171	1 901
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>123 508</b>	<b>122 509</b>

# Segmentsredovisning

## Totalt Vasakronan

Januari-mars	2026	2025
Hysesintäkter, mkr	2 369	2 331
Driftöverskott, mkr	1 705	1 700
Överskottsgrad, %	72	73

Per balansdagen	2026-03-31	2025-03-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	182 389	177 786
Uthyrningsgrad, %	88	89
Antal fastigheter	164	165
Area, tkvm	2 423	2 402
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	93	93

### Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.

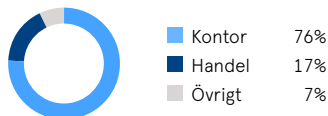


Avser andel av marknadsvärdet.



### Fördelning per objektstyp

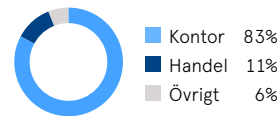
Avser andel av kontrakterad hyra.



## Stockholm

2026	2025
1 565	1 521
1 135	1 121
73	74

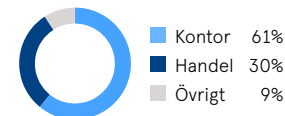
2026-03-31	2025-03-31
125 021	122 556
86	88
77	76
1 439	1 407
96	90



## Göteborg

2026	2025
415	407
309	302
74	74

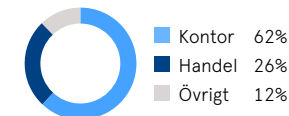
2026-03-31	2025-03-31
31 972	30 715
93	93
33	34
441	447
99	100



## Malmö

2026	2025
212	228
142	162
67	71

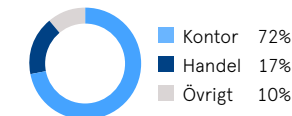
2026-03-31	2025-03-31
13 380	13 134
88	89
30	30
297	297
100	100



## Uppsala

2026	2025
177	175
119	115
67	66

2026-03-31	2025-03-31
12 015	11 381
90	89
24	25
246	251
100	100



# Nyckeltal

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, ekonomisk, %	87,7	88,8	87,7	87,7
Överskottsgrad, %	72	73	74	74
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	182 389	177 786	182 389	181 812
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 274	74 016	75 274	74 758
Area på balansdagen, tkvm	2 423	2 402	2 423	2 432
Antal fastigheter på balansdagen	164	165	164	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 756	9 654	9 756	9 789
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,86	3,89	3,86	3,86
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	97	93	97	97
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	69	66	65
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	76	73	73
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	61	69	68

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA-marginal, %	68	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,6
Soliditet på balansdagen, %	42	42	42	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	40	41	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,6	3,7	3,6	3,6
Kapitalbindning på balansdagen, år	4,4	4,7	4,4	4,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,5	2,5	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 258	70 338	74 258	72 967
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	11,0	10,6	11,0	10,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	111 468	108 701	111 468	111 279
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 563	101 924	108 575	104 435
EPRA NDV på balansdagen, mkr	84 843	82 516	84 843	83 015
<b>Övriga uppgifter</b>				
Antal anställda på balansdagen	330	313	330	325

# Härledning nyckeltal

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	85 107	83 011	85 107	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Återläggning derivat	1 890	1 789	1 890	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 368	25 798	26 368	26 193
	<b>111 468</b>	<b>108 701</b>	<b>111 468</b>	<b>111 279</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	85 107	83 011	85 107	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-109	-100	3 903	-109
Återläggning derivat	1 890	1 789	1 890	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 368	25 798	26 368	26 193
Uppskjuten skatt till verkligt värde	-6 796	-6 677	-6 796	-6 735
	<b>104 563</b>	<b>101 924</b>	<b>108 575</b>	<b>104 435</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	85 107	83 011	85 107	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 897	-1 897	-1 897
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 633	1 402	1 633	1 209
	<b>84 843</b>	<b>82 516</b>	<b>84 843</b>	<b>83 015</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	1 705	1 700	7 042	7 037
Central administration	-36	-36	-129	-129
Räntekostnader leasingsskuld och avskrivning nyttjanderättstillgångar	-52	-60	-162	-170
	<b>1 617</b>	<b>1 604</b>	<b>6 751</b>	<b>6 738</b>

	Jan-mars 2026	Jan-mars 2025	April 2025- mars 2026	Jan-dec 2025
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hyresintäkter	2 369	2 331	9 541	9 503
EBITDA	1 617	1 604	6 751	6 738
	<b>68</b>	<b>69</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	1 617	1 604	6 751	6 738
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-467	-450	-1 870	-1 853
	<b>3,5</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>	<b>3,6</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	61 514	60 973	61 514	61 288
Kortfristiga räntebärande skulder	15 574	13 071	15 574	13 633
Likvida medel	-2 830	-3 706	-2 830	-1 954
	<b>74 258</b>	<b>70 338</b>	<b>74 258</b>	<b>72 967</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	74 258	70 338	74 258	72 967
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	182 389	177 786	182 389	181 812
	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>40</b>

## Alternativa nyckeltal

Vasakronan tillämpar ESMAs 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. På denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

# Flerårsöversikt

Belopp i mkr	April 2025- mars 2026	2025	2024	2023	2022
<b>Resultaträkning i sammandrag</b>					
Hysesintäkter	9 541	9 503	9 447	9 157	8 167
Driftkostnader	-988	-952	-922	-898	-864
Reparationer och underhåll	-179	-173	-163	-137	-117
Förvaltningskostnader	-482	-492	-454	-440	-379
Fastighetsskatt	-850	-849	-853	-820	-839
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-2 499</b>	<b>-2 466</b>	<b>-2 392</b>	<b>-2 295</b>	<b>-2 199</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>7 042</b>	<b>7 037</b>	<b>7 055</b>	<b>6 862</b>	<b>5 968</b>
Central administration	-129	-129	-112	-111	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-26	-30	-1	-211	-151
Räntenetto	-1 870	-1 853	-1 885	-1 730	-1 208
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgäld och arrenden	-157	-163	-208	-165	-160
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>4 860</b>	<b>4 862</b>	<b>4 849</b>	<b>4 645</b>	<b>4 333</b>
<b>Varav förvaltningsresultat</b>	<b>4 876</b>	<b>4 886</b>	<b>4 845</b>	<b>4 852</b>	<b>4 481</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	497	-850	444	-16 550	4 917
Värdeförändring finansiella instrument	-155	-84	-418	-1 720	1 291
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-5	-7	-7	-7	-7
Avyttrad goodwill	0	-4	0	0	-2
Skatt	-1 088	-902	-1 045	2 774	-2 067
<b>Periodens resultat</b>	<b>4 109</b>	<b>3 015</b>	<b>3 823</b>	<b>-10 858</b>	<b>8 465</b>
<b>Balansräkning i sammandrag</b>					
Förvaltningsfastigheter	182 389	181 812	178 183	174 569	188 317
Eget kapital	85 107	83 703	82 701	78 902	89 767
Räntebärande skulder	77 088	74 921	74 767	76 259	77 425
Balansomslutning	204 651	202 064	198 916	194 820	208 585

Nyckeltal	April 2025- mars 2026	2025	2024	2023	2022
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>					
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	87,7	87,7	89,1	90,9	91,2
Överskottsgrad, %	72	74	75	75	73
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	182 389	181 812	178 183	174 569	188 317
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 274	74 758	74 336	72 940	78 531
Area på balansdagen, tkvm	2 423	2 432	2 397	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	164	166	166	166	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 756	9 789	9 718	9 465	8 638
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,86	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
Taxonomiinjurerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	69	68	60	45	E/T
<b>Finansiella uppgifter</b>					
EBITDA-marginal, %	68	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, %	41	40	40	42	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,6	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, %	2,5	2,5	2,6	2,7	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 258	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	111 468	111 279	107 198	102 742	113 542
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 563	104 435	99 117	94 819	104 406
EPRA NDV på balansdagen, mkr	84 843	83 015	82 456	80 446	93 121
<b>Övriga uppgifter</b>					
Antal anställda på balansdagen	330	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 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 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

Uthyringsbar 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 intjäningen 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 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. Benämnes 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 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 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 kapitalinvesterat 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 leasingskulld.

## 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 för-enliga (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](http://www.vasakronan.se)  
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

## Kalendarium

RAPPORTER	
Halvårsrapport jan-juni 2026	9 juli 2026
Delårsrapport jan-sept 2026	3 november 2026
Bokslutskommuniké 2026	5 februari 2027
Årsredovisning 2026	mars 2027
ÅRSSTÄMMA	
Årsstämma	5 maj 2026

## En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 164 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 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](http://www.vasakronan.se)

**Vasakronan**