Q3

Delårsrapport
januari–september



2026

Vasakronan

Delårsrapport
januari–september 2026

Januari–september

Hyresintäkterna uppgick till 7 112 mkr (7 049). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Nyuthyrningar har avtalats om 95 000 kvadratmeter (103 000) med en årshyra om 596 mkr (469). Nettouthyrningen uppgick till -125 mkr (-7).

Uthyrningsgraden i totalt bestånd uppgick till 87,1 procent, vilket är en minskning med 0,6 procentenheter sedan utgången av 2025.

Driftöverskottet uppgick till 5 224 mkr (5 231). I ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent.

Räntenettot uppgick till –1 416 mkr (–1 367) och räntetäckningsgraden till 3,5 ggr (3,7). Ökningen av räntenettot förklaras främst av en högre räntebärande skuld under det första halvåret.

Förvaltningsresultatet minskade till 3 580 mkr (3 650), främst förklarat av det högre räntenettot.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 794 mkr (339), vilket motsvarar en ökning om 0,5 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 183 363 mkr, jämfört med 181 812 mkr vid utgången av 2025.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter uppgick till 75 procent, en ökning jämfört med 68 procent vid utgången av 2025.

Juli–september

Hyresintäkterna uppgick till 2 396 mkr (2 380). I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade.

Nyuthyrningar har avtalats om 33 000 kvadratmeter (27 000) med en årshyra om 206 mkr (154). Nettouthyrningen uppgick till -58 mkr (-36).

Uthyrningsgraden i totalt bestånd uppgick till 87,1 procent, vilket är en minskning med 0,1 procentenheter sedan föregående kvartal.

Driftöverskottet uppgick till 1 804 mkr (1 807). I ett jämförbart bestånd var minskningen 1 procent.

Räntenettot uppgick till –469 mkr (–469) och räntetäckningsgraden till 3,7 ggr (3,7).

Förvaltningsresultatet förbättrades och uppgick till 1 284 mkr (1 260).

Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 553 mkr (–51), vilket motsvarar en ökning om 0,3 procent. Fastighetsbeståndets marknadsvärde uppgick till 183 363 mkr, jämfört med 182 811 mkr vid utgången av föregående kvartal.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter uppgick till 75 procent, jämfört med 69 procent vid utgången av föregående kvartal.

Hyresintäkter, ökning

0,9%

Belåningsgrad

40%

Andel taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, %

75

Räntetäckningsgrad, R12, ggr

3,5

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Hyresintäkter, mkr	7 112	7 049	2 396	2 380	9 566	9 503
Förvaltningsresultat, mkr	3 580	3 650	1 284	1 260	4 816	4 886
Periodens resultat, mkr	3 427	3 052	1 948	1 286	3 390	3 015
Kassaflöde efter investeringsverksamhet, mkr	1 392	–852	854	–1 331	1 822	–422
Marknadsvärde fastigheter, mkr	183 363	182 076	183 363	182 076	183 363	181 812
Överskottsgrad, %	73	74	75	76	73	74
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, %	87,1	87,9	87,1	87,9	87,1	87,7
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,7	3,7	3,7	3,5	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	66	66	66	66	65
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	75	64	75	64	75	68

Vd-ord

Under kvartalet såg vi vissa tecken på återhämtning i svensk ekonomi. Tillväxten var starkare än väntat, hushållens konsumtion ökade och företagen investerade mer. Även sysselsättningen utvecklades positivt men signalerna är blandade och någon tydlig medvind ser vi ännu inte.

På kontorshyresmarknaden dröjer vändningen och vakanserna är fortsatt höga men behovet av attraktiva arbetsplatser består. Kunderna söker en helhet där läge, kvalitet och service samverkar och efterfrågan koncentreras till de bästa kontoren i de mest attraktiva lägena vilket gör att marknaden blir alltmer polariserad.

Här har vi en styrka i vårt bestånd, våra lägen och vårt erbjudande. Det märks i vår intjäning där hyresintäkter, driftsresultat och förvaltningsresultatet ligger stabilt jämfört med förra året.

Fortsatt tempo i uthyrningen

Aktiviteten i bolaget fortsätter att vara hög och hittills i år har vi tecknat nya avtal och genomfört omförhandlingar till ett sammanlagt hyresvärde om cirka 1,8 mdkr.

De affärer vi har gjort under kvartalet bekräftar att efterfrågan och betalningsviljan är god, framför allt i centrala Stockholm. Ett exempel på det är spelutvecklaren Embark som utökar inom vårt bestånd och har tecknat avtal om 7 000 kvadratmeter i Sergelhusen. Affären visar styrkan och bredden i vårt erbjudande och vår förmåga att hitta lösningar när kundernas behov förändras.

Efterfrågan på bra lägen och hög kvalitet gäller i alla våra marknader. I Göteborg har till exempel Norconsult tecknat avtal om drygt 4 700 kvadratmeter i Kaj 16 i Lilla Bommen och uthyrningsgraden i projektet uppgår därmed till 62 procent. Andra exempel på fina uthyrningar under kvartalet är till Arbetsförmedlingen som hyr 2 500 kvadratmeter kontor i Södra city i Uppsala och Bladins Gymnasium som hyr 3 000 kvadratmeter i Malmö.

Samtidigt är uppsägningsvolymen hög, framför allt till följd av ett par större och förväntade uppsägningar från Ericsson i Kista och King i Sergelhusen i Stockholm city. Det får genomslag i nettouthyrningen, som uppgår till minus 125 mkr för perioden. Vår främsta uppgift är därför även framgent att hålla tempot uppe både i nyuthyrningen och omförhandlingarna.

Aktiv utveckling av portföljen

Parallellt med uthyrningsarbetet fortsätter vi att utveckla portföljen med ett långsiktigt perspektiv. Det gör vi genom att höja kvaliteten i det befintliga beståndet, stärka våra platser, investera där vi ser potential och sälja fastigheter som vi bedömer har bättre förutsättningar hos en annan ägare.

I Södra city i Uppsala går arbetet med projekt Hjärta vidare enligt plan och under kvartalet tillträdde JM de bostadsbyggrätter som vi tecknade avtal om 2025. Nu påbörjas byggnationen av cirka 400 bostäder som tillsammans med kontor, hotell och övriga verksamheter i området kommer att bidra till en mer levande stadsdel. I samma område har vi också förvärvat det tidigare Riksbankshuset, ett mindre men strategiskt viktigt kompletteringsförvärv som stärker vår rådighet och möjlighet att utveckla området som helhet.

Under kvartalet slutförde vi också försäljningen av fastigheten Nordstaden 17:6 i Göteborg till Balder för ett överenskommet fastighetsvärde om 300 mkr.



”Aktiviteten i bolaget fortsätter att vara hög. Hittills i år har vi tecknat nya avtal och genomfört omförhandlingar till ett hyresvärde om 1,8 mdkr.”

Ökad andel taxonomilinjerade fastigheter
Vårt framgångsrika arbete med att minska energianvändningen fortsätter att ge effekt. Primärenergitalet ligger nu på 73 kWh/kvm och andelen taxonomilinjerade fastigheter har ökat till 75 procent.

Nu tar vi också hjälp av ny teknik och tillsammans med ProptechOS har vi utvecklat en AI-baserad lösning för energistyrning som optimerar uppvärmningen till timmar med lägre energipriser. De första testerna visar en potential om 10–15 procent lägre elkostnader för uppvärmning samtidigt som vi bidrar till att avlasta elnätet.

Väl positionerade för högre räntor
Geopolitisk oro och ett högre inflationstryck har drivit upp de långfristiga marknadsräntorna. Det i kombination med en starkare konjunktur gör att det finns förväntningar om en högre styrränta framöver.

Vasakronans hyresgästportfölj är en spegelbild av svenskt näringsliv och en konjunkturuppgång är därmed positivt för vår affär. Våra indexerade hyresavtal ger ett inflationsskydd men samtidigt påverkar ett högre kostnads- och ränteläge hela verksamheten. Det har vi tagit höjd för genom en långsiktig och aktiv hantering av skuldportföljen. Hittills i år har vi genomfört räntesäkringar om sammanlagt 7 mdkr med en genomsnittlig löptid på sex år. Tillgången till finansiering är fortsatt god och under kvartalet har vi förlängt delar av kommande låneförfall till attraktiva villkor, bland annat genom en tioårig europeisk grön obligation.

Vi ser samma trend på transaktionsmarknaden som på hyresmarknaden. Efterfrågan på fastigheter av hög kvalitet i attraktiva lägen är hög, medan intresset är lägre där hyresmarknaden är svagare. Det har medfört mindre justeringar av avkastningskraven i båda riktningarna, och sammantaget redovisar vi positiva värdeförändringar på cirka 0,5 procent under året, främst till följd av positiva kassaflödeseffekter i värderingarna.

Vår finansiella position är därmed fortsatt stabil med en räntetäckningsgrad och en belåningsgrad med goda marginaler till Moody's tröskelnivåer.

Betydande framgång i tomträttstvist
En av kvartalets mest betydelsefulla händelser är domen i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om tomträttsavgälden för Spektern 13 och Jakob Större 18 i centrala Stockholm. Frågan är viktig för oss eftersom vi har totalt nio tomträtter i Stockholm med fastighetsvärden om cirka 30 mdkr.

I juli fastställde Mark- och miljööverdomstolen avgäldsräntan till 2 procent, vilket är 1 procentenhet lägre än tidigare praxis om 3 procent. Från stadens sida yrkade man på en avgäldsränta om 3,25 procent medan vi yrkade på 1,2 procent. Domen är principiellt viktig för både Vasakronan och fastighetsbranschen och både vi och Stockholms stad har överklagat till Högsta domstolen. Vi inväntar nu besked om prövningstillstånd.

För oss innebär utfallet en positiv kassaflödeseffekt och en värdeeffekt om totalt 1 500 mkr varav 770 mkr under det tredje kvartalet.

Fokus på den egna affären
Jag ser en hyresmarknad som över tid har blivit alltmer tudelad. Kundernas krav fortsätter att öka och efterfrågan koncentreras till fastigheter som kombinerar hög kvalitet med ett attraktivt läge och starkt serviceutbud. Jag är övertygad om att den utvecklingen fortsätter. Och fastigheter som erbjuder rätt helhet kommer att stå sig väl, medan resten av marknaden får det betydligt tuffare.

En konjunkturåterhämtning och ett begränsat tillskott av nya kontorsytor talar för en bättre marknad kommande år. Det stärker förutsättningarna men förändrar inte vårt fokus och vi fortsätter därför jobba med det vi kan påverka, det vill säga utveckla våra platser och erbjudanden, öka nyuthyrningen och få fler befintliga kunder att välja oss på nytt.

Vår finansiella styrka ger oss en trygg grund och handlingsutrymme, men ytterst är det våra medarbetares förmåga att fatta kloka och affärsmässiga beslut med kunden i första rummet som gör skillnaden. Därför vill jag rikta ett varmt tack till alla för ett stort engagemang under kvartalet. Med tydliga prioriteringar och ett fortsatt högt tempo har vi goda förutsättningar att omsätta fler möjligheter i affärer och fortsätta skapa värde.

Stockholm 3 november 2026
Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

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

Hyresintäkter
Hyresintäkterna för perioden uppgick till 7 112 mkr (7 049), en ökning med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresintäkterna har påverkats positivt av förvärv och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 70 mkr, motsvarande 4 procent, till –1 888 mkr (–1 818). Ökningen är främst hänförlig till högre kostnader under det första kvartalet för uppvärmning och snöröjning till följd av den kalla och snörika vintern. Driftkostnaderna under det tredje kvartalet föregående år påverkades positivt av engångseffekter kopplade till interna projekt. I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent.

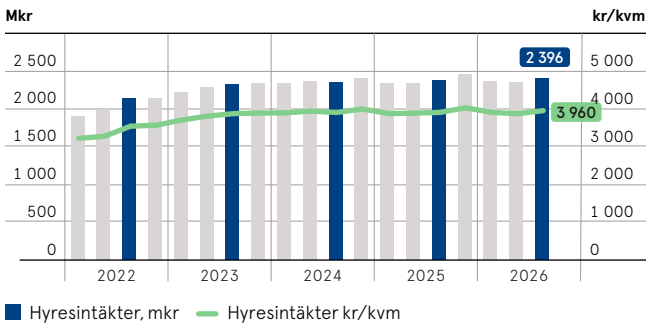
Driftöverskott och redovisad direktavkastning
Driftöverskottet för perioden uppgick till 5 224 mkr (5 231). I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 73 procent, vilket är en minskning med en procentenhet jämfört med motsvarande period föregående år. Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,76 procent (3,87) för det totala beståndet och till 3,79 procent (3,93) för förvaltningsbeståndet.

Central administration
Kostnaden för central administration uppgick till –97 mkr, jämfört med –101 mkr motsvarande period föregående år.

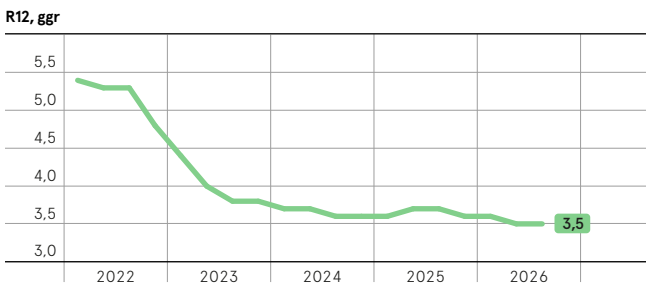
Räntenetto
Räntenettot för perioden försämrades till –1 416 mkr (–1 367), främst förklarat av en högre räntebärande skuld. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av perioden till 2,6 procent, jämfört med 2,5 procent vid utgången av 2025. Räntetäckningsgraden för den senaste tolvmånadersperioden uppgick till 3,5 gånger (3,7).

Förvaltningsresultat
Förvaltningsresultatet uppgick till 3 580 mkr (3 650). Förvaltningsresultatet har påverkats positivt av högre hyresintäkter, vilket motverkats av högre driftkostnader och försämrat räntenetto. I både årets och föregående års utfall ingår en positiv justering av reservering för bedömda tomträttsavgälder, där justeringen innevarande år gjordes under det tredje kvartalet med en 22 mkr lägre räntekostnad leasingskuld.

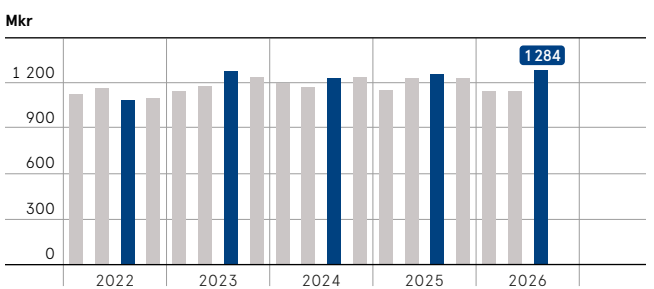
Hyresintäkter



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 –14 mkr (–23).

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Förvaltningsresultat	–2	**–5**
Värdeförändringar och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	–2	–3
Övrigt rörelseresultat	–10	–15
Skatt	0	0
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	**–14**	**–23**

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 2026 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Internvärderingen genomförs med senaste extern värdering 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 794 mkr (339), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,5 procent (0,2). Tre av fyra orter uppvisar en positiv värdeförändring för perioden. I Stockholm har värdena påverkats positivt av de nedjusterade bedömda tomträttsavgälderna till följd av domen i juli i Mark- och miljööverdomstolen. Värdeförändringen för förvaltningsfastigheter uppgick 0,6 procent (0,3) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till -1,7 procent (-2,0).

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

Genomsnittliga direktavkastningskrav

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,62
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	–0,13
Totalt	**0,49**

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,46	0,32
Göteborg	1,17	0,20
Uppsala	–0,69	–0,05
Malmö	0,22	0,02
	0,49	**0,49**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltningsfastigheter	0,55	0,53
Projekt- och utvecklingsfastigheter	–1,67	–0,03
Transaktioner	-	–0,01
	0,49	**0,49**

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 –121 mkr (–243). Den negativa värdeförändringen förklaras av en uppgång i globala marknadsräntor under perioden, vilket haft en negativ påverkan på valutaräntederivat där Vasakronan erhåller fast ränta. Derivatinstrument används främst för att justera ränterisken i låneportföljen, säkra priset på el och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt
Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt –804 mkr (–667). Av kostnaden utgjordes –406 mkr (–362) av aktuell skattekostnad och –398 mkr (–305) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen uppgick till 19 procent (18), vilket främst förklaras av resultat från försäljning av fastigheter via bolag.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2026 till 26 592 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 2 838 mkr (3 204). Kassaflödet har påverkats av högre betalningar av ränta samt högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt och fyllnadsinbetalningar samt högre preliminärskattebetalningar under perioden.

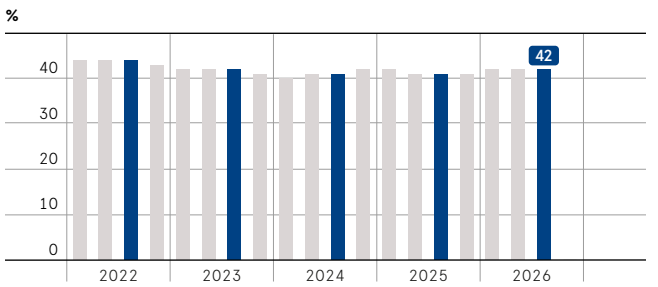
Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –1 897 mkr (–1 581). Kassaflödet från försäljning av fastigheter uppgick till 974 mkr (162) och avser två fastigheter i Göteborg och två i Uppsala. Under det tredje kvartalet såldes fastigheten Nordstaden 17:6 till Balder till ett fastighetsvärde om 300 mkr, och i Uppsala såldes bostadsbyggrätter i Södra city till JM för ett fastighetsvärde om 475 mkr, där 236 mkr erlagts med reverser som kommer att lösas vid erhållna bygglov. Under kvartalet förvärvades fastigheten Kungsängen 39:1 i Södra city från en privat aktör för ett fastighetsvärde om 70 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 1 392 mkr (–852).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under perioden till -933 mkr (-3 192). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget uppgick periodens kassaflöde till 1 504 mkr (–713) och vid utgången av perioden uppgick likvida medel till 3 458 mkr (1 954).

Fastighetstransaktioner

Försäljning	Ort	Motpart	Fastighets värde, mkr	Tillträde
Tornet, Kvarngärdet 1:19	Uppsala	Donald Ericsson Fastigheter	193	Januari
Hertzia, Nordstaden 21:1	Göteborg	Folksam	308	Februari
Kronhusgatan, Nordstaden 17:6	Göteborg	Balder	300	Juli
Kungsängen 16:7 och 16:8	Uppsala	JM	475	Juli
Summa fastighetsvärde			**1 276**	
Transaktionskostnader mm			-66	
Nettoförsäljningsvärde			**1 210**	
Förvärv				
Kungsängen 39:1	Uppsala	Privat	70	September
Summa fastighetsvärde			**70**	
Transaktionskostnader mm			-2	
Nettoförvärvsvärde			**68**	

Soliditet



Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	+/- 96 mkr
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/- 117 mkr
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	Förvaltningsresultat	-/+ 25 mkr
Räntekostnader[1]	+/- 1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+ 166 mkr
Räntekostnader[1]	+/- 1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+ 0,3 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur

Eget kapital
Det egna kapitalet uppgick till 87 131 mkr per 30 september 2026, att jämföra med 83 703 mkr vid utgången av 2025. Totalresultatet för perioden uppgick till 3 427 mkr, att jämföra med 3 052 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.

Fastighetsinnehav och kontraktsportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 30 september 2026 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 183 363 mkr, att jämföra med 181 812 vid utgången av 2025. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till –1 897 mkr (–1 581) och försäljningar till 1 226 mkr (44).

För perioden uppgick den orealiserade värdeförändringen på fastigheterna till 812 mkr (221), vilket motsvarar en värdeuppgång om 0,5 procent (0,2).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Ingående värde	**181 812**	**178 183**
Investeringar	1 897	1 581
Förvärv	68	2 135
Försäljningar	–1 226	–44
Värdeförändring	812	221
Utgående värde	**183 363**	**182 076**

Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
Göteborg	Kaj 16	1 850	68	30 000	Q2 - 27	62	Q2 - 27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	36	18 300	Q2 - 28	69	Q2 - 28	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		**2 775**	**57**	**48 300**		**65**		

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

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av periodens investeringar avsåg 26 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 2 775 mkr, varav 57 procent var upparbetat. I projektet Kaj 16 tecknades under det tredje kvartalet hyresavtal med Norconsult om knappt 5 000 kvadratmeter kontor, och uthyrningsgraden uppgår därefter till 62 procent. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de pågående större fastighetsprojekten till 65 procent.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 112 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 180 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 2,00–3,75 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 miljööverdomstolen i juli 2026 i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om en avgäldsränta på 2,00 procent. Utifrån domen gjordes under det tredje kvartalet 2026 en ny bedömning av historiska och framtida avgälder och som påverkat redovisningen. Domen är överklagad till Högsta Domstolen som ännu inte meddelat prövningstillstånd. Efter justering utifrån den nya avgäldsräntan uppgick värdet på nyttjanderättstillgångarna och motsvarande leasingskuld till 7 739 mkr, att jämföra med 7 477 mkr vid utgången av 2025.

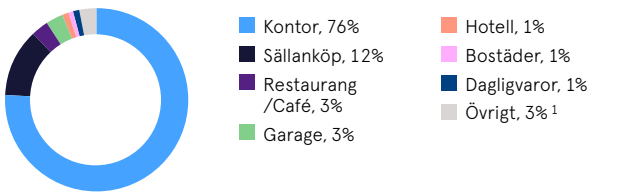
Kontraktsportföljen
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 667 mkr, att jämföra med 9 789 mkr vid utgången av 2025. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen var 3,4 år (3,4). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (25) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,3 år (4,5).

Uthyrningsgrad
Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden i totalt bestånd till 87,1 procent, vilket är en minskning med 0,6 procentenheter jämfört med utgången av 2025. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,8 procentenheter (1,0) av vakanser i utvecklingsfastigheter.

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

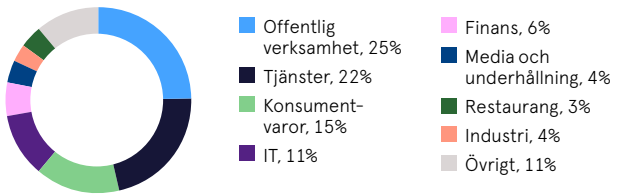
Uthyrningsgrad totalt bestånd, %	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Ingående uthyrningsgrad	**87,7**	**89,1**
Avflyttar	-3,6	-4,3
Nyuthyrningar	2,8	2,8
Driftsatta projektfastigheter	0,0	0,1
Avyttrade/förvärvade fastigheter	0,0	0,0
Övrigt	0,2	0,2
Utgående uthyrningsgrad	**87,1**	**87,9**

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



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

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2026	792	462	5
2027	1 032	1 611	17
2028	784	1 819	19
2029	592	1 505	16
2030	360	1 151	12
2031-ff	339	2 697	28
Summa	**3 899**	**9 245**	**96**
Bostäder	1 180	131	1
Garage	-	291	3
Totalt	**5 079**	**9 667**	**100**

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 95 000 kvadratmeter (103 000) med en årshyra motsvarande 596 mkr (469). 16 procent av årshyran är intäktspåverkande under 2026.

Under det tredje kvartalet tecknades hyresavtal om knappt 5 000 kvadratmeter med Norconsult i projektfastigheten Kaj 16 i Göteborg. Genom uthyrningen är 67 procent av kontorsytorna uthyrda. Hyresavtal tecknades också med Embark Studios om 7 000 kvadratmeter i Sergelhusen i Stockholm, dit de successivt kommer att flytta från de befintliga lokalerna vid Kungsträdgården. I Malmö tecknades hyresavtal med Bladins gymnasium om 3 000 kvadratmeter i fastigheten Magnus Stenbock 2 på Södertull, och i Uppsala med Arbetsförmedlingen om 2 500 kvadratmeter i fastigheten Sleipner i södra city.

Bland större nyuthyrningar under det första och andra kvartalet kan nämnas Polismyndigheten som tecknade hyresavtal om 6 300 kvadratmeter i en fastighet på Kungsholmen i Stockholm. Hyresavtal tecknades också med Legora och Läkemedelsindustriföreningen om 5 400 kvadratmeter i fastigheten Klara C på Vasagatan i centrala Stockholm.

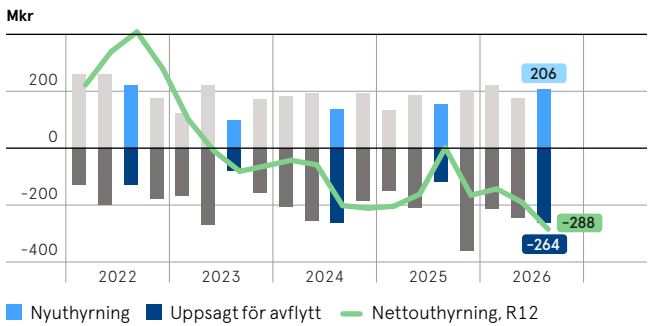
Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 720 mkr (476) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -125 mkr (-7). Bland de större uppsägningarna under kvartalet var Embark Studios som lämnar 4 300 kvadratmeter i fastigheten Styrpinnen 15 vid Kungsträdgården i Stockholm i samband med flytten till Sergelhusen. I Sergelhusen har King sagt upp 5 700 kvadratmeter kontor som tas över av Embark Studios.

Den största uppsägningen under det första och andra kvartalet var Ericsson som sa upp 19 000 kvadratmeter i hus 8 i fastigheten Modemet i Kista för avflytt första kvartalet 2028.

Hyreskontrakt motsvarande 257 000 kvadratmeter (207 000) har omförhandlats eller förlängts under perioden. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 1 171 mkr (954) vilket understiger den tidigare med -3,4 procent. Den största omförhandlingen under det första halvåret var Ericsson som förlängde ett hyresavtal om 20 000 kvadratmeter i hus 10 i fastigheten Modemet i Kista. Under det första kvartalet förlängde Ericsson 19 000 kvadratmeter i hus 9 i fastigheten Modemet i Kista.

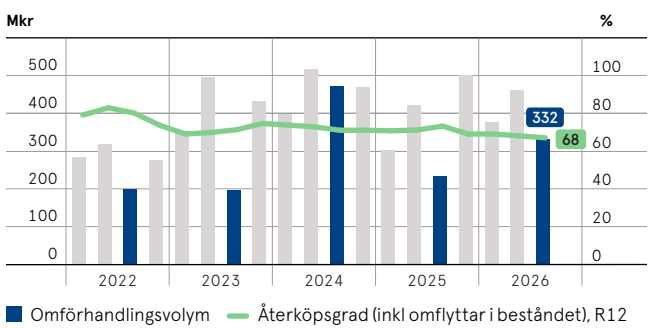
Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har 68 procent (74) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Nettouthyrningen Q4 2024 har justerats för tidigare ej redovisad uppsägning.

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 8,3 mdkr (6,6) i obligationsmarknaden samt tagit upp ett grönt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 1,0 mdkr (0,0). 5,8 mdkr av emissionerna avsåg återköp av obligationer med förfall inom ett år.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 76 764 mkr, jämfört med 74 921 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. Räntebärande skulder exklusive valutakurseffekter uppgick vid periodens slut till 75 924 mkr, jämfört med 76 870 mkr vid utgången av 2025.

Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	24 397	32	13 780	18
1–2 år	9 170	12	13 033	17
2–3 år	9 925	13	10 148	13
3–4 år	950	1	9 343	12
4–5 år	9 722	13	10 408	14
5–6 år	4 623	6	3 974	5
6–7 år	3 642	5	4 623	6
7–8 år	8 406	11	2 460	3
8–9 år	1 940	2	521	1
9–10 år	2 110	3	2 342	3
Över 10 år	1 880	2	6 133	8
Totalt	**76 764**	**100**	**76 764**	**100**

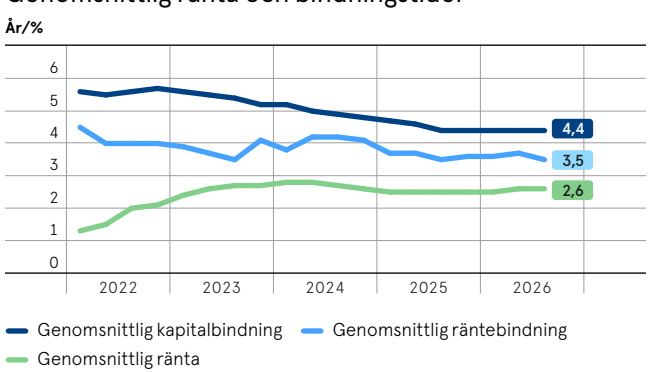
Fördelning finansieringskällor

Mkr	**Bokfört värde mkr**	**Andel, %**
Certifikat	4 614	6
Obligationer, SEK	25 357	33
Obligationer, NOK	15 500	20
Obligationer, övriga valutor	13 610	18
Banklån mot säkerhet	13 133	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 550	6
Totalt	**76 764**	**100**

Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 73 306 mkr, jämfört med 72 967 mkr vid utgången av 2025. Nettoskuld exklusive valutaeffekter uppgick samtidigt till 72 465 mkr vid periodens slut, jämfört med 74 916 mkr vid utgången av 2025. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 40 procent vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2025. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,6 procent vid utgången av perioden, jämfört med 2,5 procent vid utgången av 2025.

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 (4,4) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 3,5 år (3,6).

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2026-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	Minst 2 år	4,0 år
Kapitalbindning	-	4,4 år
Låneförfall 12 månader	Max 40%	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	Minst 100%	156%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	Minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,5 ggr
Räntebindning	Minst 2 år	3,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	Max 55%	32%
Kreditrisk		
Motpartsrating	Lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	Uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen osäkrad exponering	Uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	Max 20%	6%

Grön finansiering

2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterades världens första gröna certifikat. I maj 2026 togs nästa steg när Vasakronan som Sveriges första bolag, och det första fastighetsbolaget i Norden, emitterade en europeisk grön obligation (EuGB) i enlighet med European Green Bond Standards. Ett krav för att emittera EuGBs är att ett faktablad upprättas, som tydliggör i vilken utsträckning tillgångarna uppfyller EU-taxonomins krav samt hur uppföljning och rapportering sker. Vasakronans faktablad har granskats av Moody's och tilldelats högsta möjliga betyg, Sustainability Quality Score 1 (Excellent). Finansieringen via EuGB fortsatte öka under det tredje kvartalet och den totala volymen EuGBs uppgick vid periodens slut till 3 718 mkr.

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

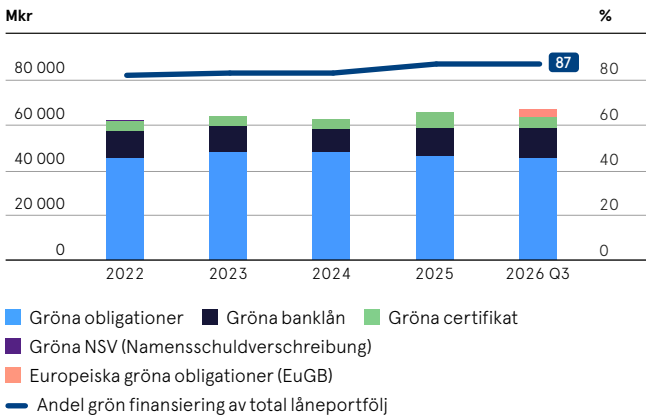
Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 49 597 mkr (52 578). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 75 429 mkr, jämfört med 79 050 mkr vid utgången av 2025. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgick vid periodens slut till 25 832 mkr (26 472).

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

Grön finansiering

Europeiska gröna obligationer (EuGB)	
Europeiska gröna obligationer, SEK	3 718
Totalt	**3 718**
Grön finansiering under ramverk	
Gröna certifikat	4 614
Gröna obligationer, SEK	21 638
Gröna obligationer, NOK	11 207
Gröna obligationer, övriga valutor	12 138
Totalt	**49 597**
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	8 601
Gröna lån från EIB och NIB	4 550
Totalt	**13 151**
Total grön finansiering	**66 467**
Andel grön finansiering av total låneportfölj, %	87

Fördelning grön finansiering



Hållbarhet

Miljöansvar

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

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

Andel taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter uppgick till 75 procent vid periodens slut, att jämföra med 68 procent vid utgången av 2025. Ökningen förklaras av att ytterligare 10 byggnader, med ett sammanlagt marknadsvärde om 12 604 mkr, uppfyllt energikravet enligt EU-taxonomin under 2026.

Den totala fastighetsenergin uppgick till 199 GWh jämfört med 189 GWh för helåret 2025, motsvarande en ökning om 5 procent, och den marknadsbaserade utsläppsintensiteten ökade med 7 procent jämfört med helåret 2025. Ökningen av energianvändning och utsläpp förklaras främst av kallare väder under det första kvartalet 2026, vilket medfört en högre fjärrvärmeanvändning.

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

Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att hela förvaltningsbeståndet ska vara certifierat och öka andelen fastigheter med betyget LEED Guld eller högre. Vid periodens slut var 98 procent (97) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde. 96 procent (95) av beståndet var certifierat enligt LEED med betyget Guld eller högre.

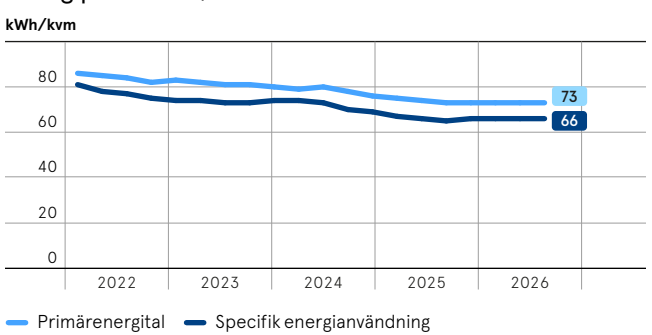
För en mer detaljerad redogörelse av Vasakronans väsentliga hållbarhetsfrågor och mål, se sidorna 54–115 i Vasakronans Årsredovisning för 2025.

Nyckeltal miljöansvar

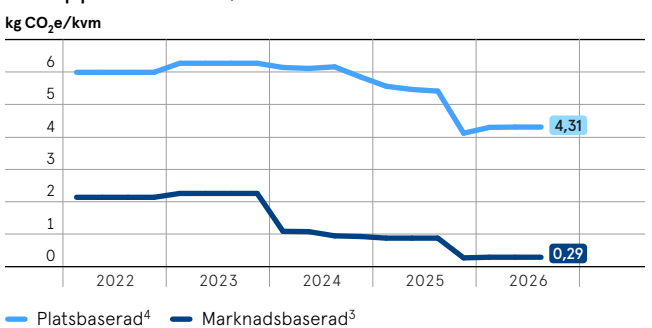
Rullande 12 månader	Okt 2025–sep 2026	Jan–Dec 2025	Okt 2024–sep 2025
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	75	68	64
Primärenergital, kWh/kvm	73	73	74
Specifik energianvändning, kWh/kvm	66	65	66
Total fastighetsenergi, GWh[1]	199	189	192
- varav fjärrvärme	107	99	100
- varav fjärrkyla	18	18	18
- varav el	73	72	73
Andel förnybar energi, %	98	98	96
CO_2-utsläpp[2] - marknadsbaserad[3], ton	708	668	2 139
CO_2-utsläpp[2] - platsbaserad[4], ton	10 426	10 031	13 204
Utsläppsintensitet[2] - marknadsbaserad[3], kg CO_2/kvm	0,29	0,27	0,88
Utsläppsintensitet[2] - platsbaserad[4], kg CO_2/kvm	4,31	4,12	5,42
Vattenförbrukning, m^3	1 012 787	1 012 992	1 006 607
Vattenintensitet, m^3/kvm	0,42	0,42	0,42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	98	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[2], R12



Socialt ansvar

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

Antal anställda i bolaget uppgick till 347 personer (325) vid periodens slut och den genomsnittliga åldern uppgick till 44 år (44). Ökningen av antalet anställda jämfört med föregående år förklaras främst av att tidigare inhyrd konsultpersonal har ersatts med tillsvidareanställningar. Vasakronan eftersträvar en jämn könsfördelning och vid periodens slut utgjorde kvinnor 55 procent (53) av bolagets anställda. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under kvartalet rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

Olycksfallsfrekvensen (LTIF)[1)] för stora projekt uppgick till 4,0 vid periodens slut, jämfört med 4,6 vid utgången av 2025.

Vasakronan tillämpar nolltolerans mot korruption. Bolaget har en visselblåsarfunktion som möjliggör anonym rapportering av misstänkta oegentligheter relaterade till verksamheten. Inga ärenden relaterade till korruption eller andra oegentligheter rapporterades in via visselblåsarfunktionen 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

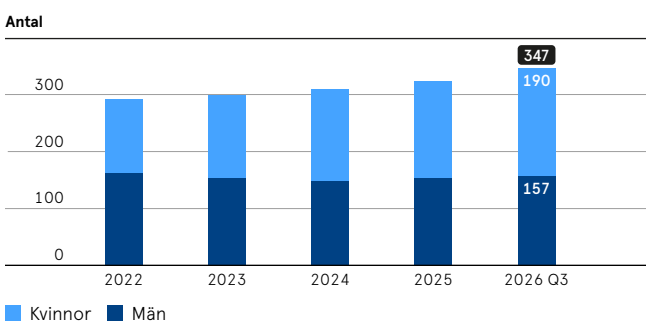
Rullande 12 månader	Okt 2025–sep 2026	Jan–Dec 2025	Okt 2024–sep 2025
Antal anställda på balansdagen	347	325	324
– andel kvinnor, %	55	53	53
– andel män, %	45	47	47
Medelålder på balansdagen	44	44	44
Personalomsättning, %	5	9	9
Sjukfrånvaro anställda, %	2,1	2,2	2,3
Olycksfallsfrekvens (LTIF)[1], anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor[2], anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF)[1], stora projekt[3]	4,0	4,6	5,3
Antal allvarliga olyckor[2], stora projekt	0	0	0
Antal inkomna fall till visselblåsarfunktionen på balansdagen	0	1	0

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

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

3) Olycksfallsrapporteringen omfattar tiden från projektstart fram till och med balansdagen för aktuellt år. Projekt inkluderas till dess att de slutredovisats i den årliga hållbarhetsrapporten.

Antal anställda, kvinnor och män



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Hyresintäkter	7 112	7 049	2 396	2 380	9 566	9 503
Driftkostnader	–740	–683	–225	–200	–1 009	–952
Reparationer och underhåll	–121	–119	–35	–38	–175	–173
Förvaltningskostnader	–373	–364	–116	–115	–501	–492
Fastighetsskatt	–654	–652	–216	–220	–851	–849
Summa fastighetskostnader	**–1 888**	**–1 818**	**–592**	**–573**	**–2 536**	**–2 466**
Driftöverskott	**5 224**	**5 231**	**1 804**	**1 807**	**7 030**	**7 037**
Central administration	–97	–101	–26	–28	–125	–129
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	–14	–23	1	–7	–21	–30
Ränteintäkter	89	108	29	34	109	128
Räntekostnader	–1 505	–1 475	–498	–503	–2 011	–1 981
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrenden	–129	–108	–27	–49	–184	–163
Resultat före värdeförändringar och skatt	**3 568**	**3 632**	**1 283**	**1 254**	**4 798**	**4 862**
Varav förvaltningsresultat	*3 580*	*3 650*	*1 284*	*1 260*	*4 816*	*4 886*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	794	339	553	–51	–395	–850
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	–5	0	–2	–2	–7
Värdeförändring finansiella instrument	–121	–243	579	236	38	–84
Avyttrad goodwill	–10	–4	–10	0	–10	–4
Resultat före skatt	**4 231**	**3 719**	**2 405**	**1 437**	**4 429**	**3 917**
Aktuell skatt	–406	–362	–178	–106	–569	–525
Uppskjuten skatt	–398	–305	–279	–45	–470	–377
Periodens resultat	**3 427**	**3 052**	**1 948**	**1 286**	**3 390**	**3 015**

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Övrigt totalresultat						
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet						
Pensioner, omvärdering	0	0	0	0	20	20
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	–35	–35
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	3	3
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	**0**	**0**	**0**	**0**	**–12**	**–12**
Summa totalresultat för perioden	**3 427**	**3 052**	**1 948**	**1 286**	**3 378**	**3 003**

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2026–09–30	2025–09–30	2025–12–31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	1 995	1 997	2 006
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	183 363	182 076	181 812
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 739	7 479	7 477
Inventarier	103	123	112
Summa materiella anläggningstillgångar	**191 205**	**189 678**	**189 401**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	519	539	532
Fordringar joint ventures	155	155	155
Derivatinstrument	2 549	1 377	1 555
Andra långfristiga fordringar	2 807	3 845	4 637
Summa finansiella anläggningstillgångar	**6 030**	**5 916**	**6 879**
Summa anläggningstillgångar	**199 230**	**197 591**	**198 286**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	53	90	80
Fordringar joint ventures	2	1	2
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Derivatinstrument	198	55	59
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 860	1 846	1 683
Likvida medel	3 458	3 165	1 954
Summa omsättningstillgångar	**6 571**	**5 157**	**3 778**
SUMMA TILLGÅNGAR	**205 801**	**202 748**	**202 064**

Belopp i mkr	2026–09–30	2025–09–30	2025–12–31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	**87 131**	**83 752**	**83 703**
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	62 984	63 007	61 288
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 739	7 479	7 477
Uppskjuten skatteskuld	26 592	26 125	26 193
Derivatinstrument	3 287	4 095	4 743
Övriga långfristiga skulder	66	66	66
Avsatt till pensioner	0	1	4
Summa långfristiga skulder	**100 668**	**100 773**	**99 771**
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 780	13 085	13 633
Leverantörsskulder	74	79	125
Skulder joint ventures	0	21	22
Aktuella skatteskulder	790	666	519
Derivatinstrument	71	9	151
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 287	4 363	4 140
Summa kortfristiga skulder	**18 002**	**18 223**	**18 590**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**205 801**	**202 748**	**202 064**

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-01-01	**4 000**	**4 227**	**74 474**	**82 701**
Periodens resultat	0	0	3 052	3 052
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Periodens totalresultat	*0*	*0*	*3 052*	*3 052*
Transaktioner med ägare				
Utdelning	0	0	−2 000	−2 000
Utgående eget kapital 2025-09-30	**4 000**	**4 227**	**75 525**	**83 752**
Periodens resultat	0	0	−38	−38
Övrigt totalresultat	0	0	−12	−12
Periodens totalresultat	*0*	*0*	*−50*	*−50*
Transaktioner med ägare				
Utdelning	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2025-12-31	**4 000**	**4 227**	**75 475**	**83 702**
Ingående eget kapital 2026-01-01	**4 000**	**4 227**	**75 475**	**83 702**
Periodens resultat	0	0	3 427	3 427
Övrigt totalresultat	0	0	0	0
Periodens totalresultat	*0*	*0*	*3 427*	*3 427*
Transaktioner med ägare				
Utdelning	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2026-09-30	**4 000**	**4 227**	**78 903**	**87 131**

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	5 224	5 231	1 804	1 807	7 030	7 037
Central administration	–97	–101	–26	–28	–125	–129
Återläggning avskrivningar	35	43	12	15	52	60
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	–4	–9	0	–3	–15	–20
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**5 158**	**5 164**	**1 790**	**1 791**	**6 942**	**6 948**
Erlagd ränta[1]	–1 678	–1 610	–525	–495	–2 242	–2 174
Erhållen ränta	85	73	30	21	130	118
Betald inkomstskatt	–727	–423	–147	–60	–716	–412
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**2 838**	**3 204**	**1 148**	**1 257**	**4 114**	**4 480**
Ökning (–)/minskning (+) av rörelsefordringar	–575	–446	–250	–124	–395	–266
Ökning (+)/minskning (–) av rörelseskulder	147	–36	199	122	60	–123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 410**	**2 722**	**1 097**	**1 255**	**3 779**	**4 091**
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	–1 897	–1 581	–657	–557	–2 821	–2 505
Förvärv av fastigheter	–68	–2 135	–68	–2 136	–68	–2 135
Försäljning av fastigheter	974	162	491	118	974	162
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	–25	–6	–7	–3	–31	–12
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	0	0	0	0	–9	–9
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	–8	0	–8	0	–8
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	–2	–6	–2	0	–2	–6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1 018**	**–3 574**	**–243**	**–2 586**	**–1 957**	**–4 513**
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 392**	**–852**	**854**	**–1 331**	**1 822**	**–422**

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	0	–1 000	0	0	–1 000	–2 000
Upptagna räntebärande skulder	23 308	25 753	4 754	6 452	30 637	33 082
Amortering räntebärande skulder	–24 241	–22 571	–6 351	–6 228	–31 976	–30 306
Förändring säkerheter	1 045	–2 043	774	129	810	–2 278
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**112**	**139**	**–823**	**353**	**–1 529**	**–1 502**
Periodens kassaflöde	**1 504**	**–713**	**31**	**–978**	**293**	**–1 924**
Likvida medel vid periodens början	1 954	3 878	3 427	4 143	3 165	3 878
Periodens kassaflöde	1 504	–713	31	–978	293	–1 924
Likvida medel vid periodens slut	**3 458**	**3 165**	**3 458**	**3 165**	**3 458**	**1 954**

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Nettoomsättning	638	628
Rörelsens kostnader	–774	–768
Resultat före finansiella poster	**–136**	**–140**
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	666	166
Räntenetto	–4	52
Värdeförändring finansiella instrument	–121	–243
Resultat före dispositioner och skatt	**405**	**–165**
Bokslutsdispositioner	0	0
Skatt	53	29
Periodens resultat	**458**	**–136**

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	458	–136
Summa totalresultat för perioden	**458**	**–136**

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 638 mkr (628) och avser moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster samt intäkter från coworking. Resultat från andelar i dotterbolag om 666 mkr (166) utgörs av försäljning av dotterbolag samt erhållen utdelning från dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -121 mkr (-243), främst förklarat av en uppgång i globala marknadsräntor under det tredje kvartalet. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgick därmed till 405 mkr (-165).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 063 mkr, att jämföra med 1 693 mkr vid utgången av 2025. Eget kapital uppgick till 31 593 mkr jämfört med 31 135 mkr vid utgången av 2025.

Balansräkning

Belopp i mkr	2026–09–30	2025–09–30
TILLGÅNGAR		
Immateriella tillgångar	8	0
Inventarier	53	84
Aktier och andelar i dotterbolag	37 474	37 622
Fordringar hos dotterbolag	79 763	78 957
Uppskjuten skattefordran	299	0
Derivatinstrument	2 747	1 432
Övriga fordringar	4 535	5 384
Likvida medel	3 063	3 104
SUMMA TILLGÅNGAR	**127 942**	**126 583**
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	27 593	27 105
Summa eget kapital	**31 593**	**31 105**
Obeskattade reserver	822	1 122
Räntebärande skulder	76 764	76 092
Skulder till dotterbolag	14 265	12 003
Derivatinstrument	3 358	4 104
ÖVRIGA SKULDER	**1 140**	**2 157**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**127 942**	**126 583**

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Hyresintäkter, mkr	7 112	7 049
Driftöverskott, mkr	5 224	5 231
Överskottsgrad, %	73	74
	2026–09–30	**2025–09–30**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	183 363	182 076
Uthyrningsgrad, %	87	88
Antal fastigheter	164	166
Uthyrningsbar area, tkvm	2 420	2 432
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	75	64

Fördelning geografisk marknad
Avser andel av kontrakterad hyra.



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

Avser andel av marknadsvärdet.



Stockholm 69%
Göteborg 18%
Malmö 7%
Uppsala 6%

Fördelning per objektstyp
Avser andel av kontrakterad hyra.



Kontor 76%
Handel 17%
Övrigt 7%

Stockholm

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Hyresintäkter, mkr	4 713	4 610
Driftöverskott, mkr	3 499	3 465
Överskottsgrad, %	74	75
	2026–09–30	**2025–09–30**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	125 975	125 713
Uthyrningsgrad, %	85	87
Antal fastigheter	77	77
Uthyrningsbar area, tkvm	1 439	1 437
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	76	61



66%



69%



Kontor 83%
Handel 11%
Övrigt 6%

Göteborg

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Hyresintäkter, mkr	1 236	1 250
Driftöverskott, mkr	927	946
Överskottsgrad, %	75	76
	2026–09–30	**2025–09–30**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	32 096	31 039
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	32	34
Uthyrningsbar area, tkvm	436	447
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	86	82



18%



18%



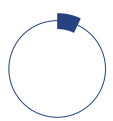
Kontor 61%
Handel 30%
Övrigt 9%

Malmö

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Hyresintäkter, mkr	625	648
Driftöverskott, mkr	426	451
Överskottsgrad, %	68	70
	2026–09–30	**2025–09–30**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 462	13 272
Uthyrningsgrad, %	86	88
Antal fastigheter	30	30
Uthyrningsbar area, tkvm	297	297
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	40	40



9%



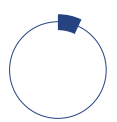
7%



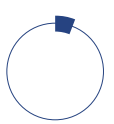
Kontor 62%
Handel 26%
Övrigt 12%

Uppsala

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025
Hyresintäkter, mkr	538	541
Driftöverskott, mkr	372	369
Överskottsgrad, %	69	68
	2026–09–30	**2025–09–30**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 830	12 052
Uthyrningsgrad, %	90	91
Antal fastigheter	25	25
Uthyrningsbar area, tkvm	248	251
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärdet, %	77	74



7%



6%



Kontor 71%
Handel 18%
Övrigt 11%

Nyckeltal

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, ekonomisk, %	87,1	87,9	87,1	87,9	87,1	87,7
Överskottsgrad, %	73	74	75	76	73	74
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	183 363	182 076	183 363	182 076	183 363	181 812
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 770	74 867	75 770	74 867	75 770	74 758
Area på balansdagen, tkvm	2 420	2 432	2 420	2 432	2 420	2 432
Antal fastigheter på balansdagen	164	166	164	166	164	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 667	9 634	9 667	9 634	9 667	9 789
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,76	3,87	3,76	3,87	3,76	3,86
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	98	93	98	93	98	97
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	66	66	66	66	65
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	74	73	74	73	73
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	75	64	75	64	75	68

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	70	71	73	73	70	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,7	3,7	3,7	3,5	3,6
Soliditet på balansdagen, %	42	41	42	41	42	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,5	3,5	3,5	3,5	3,5	3,6
Kapitalbindning på balansdagen, år	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,5	2,6	2,5	2,6	2,5
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 306	72 927	73 306	72 927	73 306	72 967
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,9	10,9	10,9	10,9	10,9	10,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	112 447	110 652	112 447	110 652	112 447	111 279
EPRA NTA på balansdagen, mkr	105 522	103 796	105 522	103 796	105 522	104 435
EPRA NDV på balansdagen, mkr	87 428	83 024	87 428	83 024	87 428	83 015
Övriga uppgifter						
Antal anställda på balansdagen	347	324	347	324	347	325

Härledning nyckeltal

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	87 131	83 752	87 131	83 752	87 131	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897
Återläggning derivat	611	2 672	611	2 672	611	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 592	26 125	26 592	26 125	26 592	26 193
	112 447	**110 652**	**112 447**	**110 652**	**112 447**	**111 279**
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	87 131	83 752	87 131	83 752	87 131	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897
Återläggning övriga immateriella tillgångar	–108	–100	–108	–100	–108	–109
Återläggning derivat	611	2 672	611	2 672	611	3 280
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 592	26 125	26 592	26 125	26 592	26 193
Uppskjuten skatt till verkligt värde	–6 817	–6 756	–6 817	–6 756	–6 817	–6 735
	105 522	**103 796**	**105 522**	**103 796**	**105 522**	**104 435**
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	87 131	83 752	87 131	83 752	87 131	83 703
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897	–1 887	–1 897
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	2 184	1 169	2 184	1 169	2 184	1 209
	87 428	**83 024**	**87 428**	**83 024**	**87 428**	**83 015**
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	5 224	5 231	1 804	1 807	7 030	7 037
Central administration	–97	–101	–26	–28	–125	–129
Räntekostnader leasingskuld och avskrivning nyttjanderättstillgångar	–129	–113	–27	–51	–186	–170
	4 998	**5 017**	**1 751**	**1 728**	**6 719**	**6 738**

	Jan–sep 2026	Jan–sep 2025	Jul–sep 2026	Jul–sep 2025	Okt 2025–sep 2026	Jan–dec 2025
5. EBITDA marginal, %						
Hyresintäkter	7 112	7 049	2 396	2 380	9 566	9 503
EBITDA	4 998	5 017	1 751	1 728	6 719	6 738
	70	**71**	**73**	**73**	**70**	**71**
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	4 998	5 017	1 751	1 728	6 719	6 738
Räntenetto exkl räntekostnad leasingskuld	–1 416	–1 367	–469	–469	–1 902	–1 853
	3,5	**3,7**	**3,7**	**3,7**	**3,5**	**3,6**
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	62 984	63 007	62 984	63 007	62 984	61 288
Kortfristiga räntebärande skulder	13 780	13 085	13 780	13 085	13 780	13 633
Likvida medel	–3 458	–3 165	–3 458	–3 165	–3 458	–1 954
	73 306	**72 927**	**73 306**	**72 927**	**73 306**	**72 967**
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	73 306	72 927	73 306	72 927	73 306	72 967
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	183 363	182 076	183 363	182 076	183 363	181 812
	40	**40**	**40**	**40**	**40**	**40**

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

Flerårsöversikt

Belopp i mkr	Okt 2025–sep 2026	2025	2024	2023	2022
Resultaträkning i sammandrag					
Hyresintäkter	9 566	9 503	9 447	9 157	8 167
Driftkostnader	−1 009	−952	−922	−898	−864
Reparationer och underhåll	−175	−173	−163	−137	−117
Förvaltningskostnader	−501	−492	−454	−440	−379
Fastighetsskatt	−851	−849	−853	−820	−839
Summa fastighetskostnader	**−2 536**	**−2 466**	**−2 392**	**−2 295**	**−2 199**
Driftöverskott	**7 030**	**7 037**	**7 055**	**6 862**	**5 968**
Central administration	−125	−129	−112	−111	−116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	−21	−30	−1	−211	−151
Räntenetto	−1 902	−1 853	−1 885	−1 730	−1 208
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrenden	−184	−163	−208	−165	−160
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 798**	**4 862**	**4 849**	**4 645**	**4 333**
Varav förvaltningsresultat	*4 816*	*4 886*	*4 845*	*4 852*	*4 481*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	−395	−850	444	−16 550	4 917
Värdeförändring finansiella instrument	38	−84	−418	−1 720	1 291
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	−2	−7	−7	−7	−7
Avyttrad goodwill	−10	−4	0	0	−2
Skatt	−1 039	−902	−1 045	2 774	−2 067
Periodens resultat	**3 390**	**3 015**	**3 823**	**−10 858**	**8 465**
Balansräkning i sammandrag					
Förvaltningsfastigheter	183 363	181 812	178 183	174 569	188 317
Eget kapital	87 131	83 703	82 701	78 902	89 767
Räntebärande skulder	76 764	74 921	74 767	76 259	77 425
Balansomslutning	205 801	202 064	198 916	194 820	208 585

Nyckeltal	Okt 2025–sep 2026	2025	2024	2023	2022
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Uthyrningsgrad totalt bestånd på balansdagen, ekonomisk, %	87,1	87,7	89,1	90,9	91,2
Överskottsgrad, %	73	74	75	75	73
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	183 363	181 812	178 183	174 569	188 317
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	75 770	74 758	74 336	72 940	78 531
Area på balansdagen, tkvm	2 420	2 432	2 397	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	164	166	166	166	166
Kontrakterad hyra på balansdagen, mkr	9 667	9 789	9 718	9 465	8 638
Direktavkastning totalt bestånd, R12, %	3,76	3,86	3,93	3,74	3,20
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	98	97	92	93	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	66	65	70	73	75
Primärenergital, kWh/kvm, R12	73	73	78	81	82
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	75	68	60	45	E/T
Finansiella uppgifter					
EBITDA-marginal, %	70	71	71	72	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,6	3,8	4,8
Soliditet på balansdagen, %	42	41	42	40	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	42	40
Räntebindning på balansdagen, år	3,5	3,6	4,1	4,1	4,0
Kapitalbindning på balansdagen, år	4,4	4,4	4,8	5,2	5,7
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,5	2,6	2,7	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 306	72 967	70 889	73 034	74 441
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,9	10,8	10,5	11,1	12,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	112 447	111 279	107 198	102 742	113 542
EPRA NTA på balansdagen, mkr	105 522	104 435	99 117	94 819	104 406
EPRA NDV på balansdagen, mkr	87 428	83 015	82 456	80 446	93 121
Övriga uppgifter					
Antal anställda på balansdagen	347	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 redovisningssed 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 375 mkr.

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.

IFRS 18 är en ny standard som ersätter IAS 1 med tillämpning från 1 januari 2027. Den kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som ska delas upp i de tre delarna rörelse, investering och finansiering. Vasakronan har påbörjat arbetet med att anpassa den finansiella rapporteringen till den nya standarden.

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 2026 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 3 november 2026
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 hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, förvaltningskostnader, fastighetsskatt. 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 hänförbara 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 nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer 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 leasingskuld.

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

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

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

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

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

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

Adress och webbplats

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

Kalendarium

RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2026	2 februari 2027
Årsredovisning 2026	mars 2027
Delårsrapport jan-mars 2027	4 maj 2027
Delårsrapport jan-juni 2027	9 juli 2027
Delårsrapport jan-sep 2027	28 oktober 2027

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	4 maj 2027

En bättre värd

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 164 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 183 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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

Vasakronan