

Delårsrapport

Januari–juni 2025

Sammanfattning januari–juni 2025

- > Hyresintäkterna uppgick till 4 669 mkr (4 704). I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 procent.

> Nyuthyrningar har avtalats om 76 000 kvadratmeter (65 000) med en årshyra om 315 mkr (370). Nettouthyrningen uppgick till -43 mkr (-92).

> Uthyrningsgraden uppgick till 88,2 procent jämfört med 89,1 procent vid utgången av 2024.

> Driftöverskottet minskade med 2 procent till 3 424 mkr (3 493). I ett jämförbart bestånd var minskningen 3 procent. Minskningen förklaras delvis av en jämförelsestörande post om 38 mkr under det första halvåret 2024 hänförlig till upp- lösning av reserv för resultatdelning för 2023.
- > Räntenettot uppgick till -898 mkr (-954). Minskningen förklaras främst av lägre marknadsräntor.

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

> Förvaltningsresultatet uppgick till 2 390 mkr (2 376), en ökning med 1 procent.

> Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för perioden till 390 mkr (-203), motsvarande en ökning om 0,2 procent. Fastighetsbeståndets värde vid utgången av perioden uppgick till 179 551 mkr (178 183).

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024– juni 2025	Jan–dec 2024
Hyresintäkter	4 669	4 704	2 338	2 366	9 412	9 447
Driftöverskott	3 424	3 493	1 724	1 742	6 986	7 055
Räntenetto	-898	-954	-448	-486	-1 829	- 1 885
Förvaltningsresultat	2 390	2 376	1 235	1 176	4 859	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	390	-203	1 304	255	1 037	444
Periodens resultat	1 766	1 428	1 456	684	4 161	3 823
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	479	248	312	372	1 729	1 498
Marknadsvärde fastigheter	179 551	176 369	179 551	176 369	179 551	178 183
Överskottsgrad, %	73	74	74	74	74	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,8	2,5	2,8	2,5	2,6
Nettouthyrning	-43	-92	-25	-67	-148	-197
Uthyrningsgrad, på balansdagen, %	88,2	90,0	88,2	90,0	88,2	89,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,8	3,4	3,7	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	42	40	40
Primärenergital, kWh/kvm, R12	75	79	75	79	75	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	67	72	67	72	67	70
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	63	55	63	55	63	60

Förvaltningsresultat, mkr	2 390
Primärenergital, R12, kWh/kvm	75
Belåningsgrad, %	40
Räntetäckningsgrad, R12, ggr	3,7

Händelser under det andra kvartalet

- > Uthyrningen av 10 600 kvadratmeter till Scandic innebar startskottet för projektet Hjärta, som är nästa etapp i utvecklingen av Södra city i Uppsala. Samtidigt tecknades avtal om avyttring av bostadsbyggrätter i området till JM med en köpeskilling om 475 mkr.
- > Moody's bekräftade i maj Vasakronans rating med betyget A3, stabila utsikter. Den starka ratingen ger Vasakronan fortsatt möjligheter till finansiering med förmånliga villkor.
- > Lager 157 hyr 2 300 kvadratmeter butik och etablerar en flaggskeppsbutik i Nordstan i Göteborg.
- > Andelen taxonomilinjerade fastigheter ökade till 63 procent baserat på marknadsvärdet. Ökningen förklaras av att ytterligare 16 fastigheter nu uppfyller energikravet enligt EU-taxo- nomin.

Vd-ord

Fortsatt utmanande affärsklimat

Sverige befinner sig i ett svagt konjunkturläge och osäkerheten i omvärlden påverkar både verksamheter och individer. Tillväxten i tjänstesektorn dröjer, arbetsmarknaden är dämpad och hushållen är fortsatt återhållsamma. Sammantaget gör detta att återhämtningen i ekonomin är avvaktande.

Samtidigt bidrar lägre räntor, reallöneökningar, god tillgång till kapital och stabiliserade fastighetsvärden till att jag ser en något ljusare bild framåt.

Hyresmarknaden är förvisso fortsatt utmanande med negativ nettouthyrning och vakanser som successivt har ökat det senaste året. Trots det redovisar vi ett ökat förvaltningsresultat vilket är en bekräftelse på vår styrka och stabilitet.

Stort fokus på uthyrning

Efterfrågan på kontor är just nu avvaktande och utbudet av lokaler stort. Konkurrensen om varje enskild kund är stor och jag kan konstatera att vår uthyrningsgrad ligger under vårt långsiktiga mål.

Att öka uthyrningen är därför fortsatt en prioritet för hela bolaget. Det gör vi på olika sätt. Vi fortsätter att investera i våra fastigheter och områden, stärka vårt erbjudande och fördjupa relationen med befintliga och nya kunder.

Vi utvecklar dessutom kontinuerligt organisationen och våra arbetssätt utifrån marknadens förutsättningar. Som ett led

i detta kommunicerades nyligen en organisationsförändring som innebär att vi renodlar och förstärker kundorganisationen.

Selektiv efterfrågan med fokus på kvalitet och läge

I dialogerna med våra kunder märker vi att de lägger ett allt tydligare fokus på kontorets betydelse för att skapa affärsvärde och bidra till att behålla och attrahera rätt kompetens. Allra starkast är efterfrågan i Stockholms och Göteborgs centrala delar och på premiumlokaler med stort serviceutbud.

Kunderna är selektiva och efterfrågar en högre grad av flexibilitet – både vad gäller lokalen men också avtalens utformning. Det möter vi på ett bra sätt med stor bredd i vårt lokalerbjudande, och koncepten Arena och Smart & klart har fallit väl ut som komplement till vårt kärnerbjudande. En tydlig indikation på detta är att uthyrningsgraden för Smart & klart, helt möblerade och inflyttningsklara kontor med flexibla avtal, har ökat markant under kvartalet.

Tack vare drivna och kompetenta medarbetare håller vi fortsatt en hög takt i antalet uthyrningar som summerar till 184 mkr för kvartalet. Likväl är nettouthyrningen negativ, främst på grund av rekonstruktionen av Convendum. Convendums hyresavtal på Vasagatan 16 i Stockholm är kvartalets största uppsägning och motsvarar ett årligt hyresvärde om 39 mkr. Vi utvärderar nu möjligheten att fortsätta driva dessa attraktiva lokaler i egen regi under vårt varumärke Vasakronan Arena.



Vi redovisar en positiv förändring i förvaltningsresultatet i en hyresmarknad som utmanar vilket är en bekräftelse på vår styrka och stabilitet.”



Hästskopalatset, Hamngatan/Regeringsgatan, Stockholm.

Vi lägger stort fokus på att möta förändrade behov hos våra befintliga kunder och även där är dialogerna många och aktiviteten hög. Bland kvartalets större omförhandlingar märks Läkemedelsverket som förlängt knappt 20 000 kvadratmeter kontor i Uppsala Science Park. Utöver det har Clas Ohlson förlängt sitt avtal om 7 300 kvadratmeter på Drottninggatan i Stockholm och i Nordstan i Göteborg etablerar Lager 157 en flaggskeppsbutik på 2 300 kvadratmeter.

Sista pusselbiten på Hamngatan

Under kvartalet har vi hälsat McKinsey välkomna till Hästskopalatset, den sista pusselbiten i utvecklingen av Sergelstan Stockholm city. Fastigheten är belägen i hörnet Hamngatan/Regeringsgatan och har genomgått en fullständig och varsam renovering där fasaden har återskapats till ursprunglig 30-tals-



Hjärta, Södra city, Uppsala.

arkitektur. Även H&M har tillträtt sin lokal och jag ser fram emot hösten då de åter öppnar sin flaggskeppsbutik.

Fortsatt utveckling av Södra city

I Uppsala fortgår utvecklingen av Södra city, ett av våra och Uppsalas största stadsomvandlingsprojekt. Kontorsfastigheterna Magasin X och Lumi är redan färdigställda och under kvartalet har vi tecknat ett avtal med Scandic Hotels vilket möjliggör byggstart av nästa projekt, Hjärta. Hjärta beräknas stå klar för inflyttning under det första halvåret 2028 och kommer att omfatta 235 hotellrum, 7 700 kvadratmeter kontor samt restaurang och annan service i entréplan. Fastigheten är strategiskt belägen mellan Uppsala Resecentrum och Fyrisån och ambitionen är att Hjärta ska bli en självklar mötesplats som bidrar till att skapa flöden och puls i området.



Tygeln 2, "Solna United" i Solna.

Som en del av satsningen i Södra city har vi under kvartalet även avyttrat bostadsbyggrätter till JM som kommer att tillföra cirka 400 bostäder i bästa läge vid Fyrisån och i direkt anslutning till Hjärta. Vår gemensamma målsättning är att skapa en levande och attraktiv stadsdel för både boende, besökare och verksamheter.

Strategiskt förvärv i Solna

Den ökning vi såg i aktiviteten på transaktionsmarknaden under 2024 har fortsatt under 2025. Efter kvartalets slut har vi förvärvat fastigheten Tygeln 2, eller "Solna United" som den också kallas. Det är en fastighet av hög kvalitet belägen intill Solna station i Arenastaden, en del av Solna som vi bedömer kommer att stå sig väl över tid. Med förvärvet stärker vi vårt erbjudande i norra Stockholms bästa kommunikationsläge vilket är helt i linje med vår strategi.

Rating bekräftad

I maj bekräftade Moody's vår rating med betyget A3, stabila utsikter. Det var ett väntat och välkommet kvitto på vår styrka. Betyget motiveras bland annat av vår ledande position på kontorsmarknaden och kvaliteten på fastigheterna i vårt bestånd. Moody's konstaterar också att kreditbetyget balanserar stark likviditet och god tillgång till obligationsmarknader samt en betryggande räntetäckningsgrad.

God tillgång till finansiering och förbättrade finansiella nyckeltal

Kreditmarknaden har succesivt förbättrats under maj och juni, och vi ser en god efterfrågan från investerare på den svenska och norska marknaden. Under det första halvåret har vi lånat upp totalt 5,5 mdkr i obligationsmarknaden och återköpt obligationer motsvarande ett nominellt belopp om 2,1 mdkr med förfall inom 1 år. Utöver det har vi under kvartalet även ingått nya banklån om totalt 3 mdkr, där 1 mdkr avsåg lån som omförhandlades i förtid.

Marknadsvärdet på våra fastigheter är stabilt med en värdeförändring på 0,2 procent sedan årsskiftet. Den positiva effekten förklaras delvis av det tomträttsmål i Mark- och miljödomstolen som under kvartalet dömdes till vår fördel och som inneburit nedjusterade tomträttsavgälder. Det genomsnittliga avkastningskravet är oförändrat och ligger på 4,5 procent.

Finansiellt står vi fortsatt starka. Räntetäckningsgraden har förbättrats till 3,7 gånger och belåningsgraden uppgår till 40 procent. Med en stark balansräkning och god tillgång till kapital i både bank- och kapitalmarknaden har vi goda förutsättningar att utveckla vår verksamhet och fortsätta skapa värde.

Avslutningsvis

Jag ser både utmaningar och möjligheter framöver. Efterfrågan på kontor fortsätter att utmana och min bedömning är att nettouthyringen kommer att vara pressad året ut. Samtidigt bidrar fallande räntor, reallöneökningar och god tillgång till kapital till en ljusare bild framöver och förutsättningarna för att svensk ekonomi återigen ska ta fart är goda. Långsiktigt känner jag ingen tvekan kring Vasakronans position eller riktning. Vår investeringsstrategi ligger fast och vi har kapacitet att agera på de möjligheter som uppstår även i mer utmanande tider. Förvärvet av Solna United och projektstarten av Hjärta är tydliga exempel på detta.

Avslutningsvis vill jag tacka alla fantastiska medarbetare på Vasakronan. Ytterst är det trots allt människor, deras engagemang, kompetens och affärsmässighet som gör verklig skillnad för våra kunder. Jag är stolt över det vi åstadkommer tillsammans och ser fram emot att fortsätta bygga vidare på det.

Med det som grund, starka ägare, god tillgång till kapital och några av landets bästa fastigheter och utvecklingsområden i Sveriges fyra största städer har vi de allra bästa förutsättningar att fortsätta skapa värde för våra kunder och ägare.

Stockholm 9 juli 2025

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–juni 2025 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av juni 2025 och jämförs med ställningen vid utgången av 2024. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 21–22.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 4 669 mkr (4 704), en minskning med 1 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Hyresintäkterna har påverkats positivt av index och färdigställda ny- och ombyggnadsprojekt, men negativt av en högre vakans samt något högre hyresförluster. Justerat för skillnaden i bedömda och konstaterade hyresförluster var de underliggande hyresintäkterna oförändrade jämfört med föregående år. I ett jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med 2 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 34 mkr, motsvarande 3 procent, till –1 245 mkr (–1 211). Ökningen var 2 procent i ett jämförbart bestånd. Utfallet för motsvarande period föregående år inkluderar en positiv engångseffekt om 38 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023. Exklusive denna engångseffekt var kostnaderna i stort sett oförändrade.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden minskade med 2 procent till 3 424 mkr (3 493) förklarad av lägre hyresintäkter samt ovan nämnda positiva engångseffekt under 2024. I ett jämförbart bestånd minskade driftöverskottet med 3 procent.

Överskottsgraden uppgick till 73 procent, att jämföra med 74 procent för motsvarande period föregående år. Justerat för engångseffekten i fastighetskostnader föregående år samt skillnaden i hyresförluster var överskottsgraden oförändrad jämfört med föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,88 procent (3,88) för det totala beståndet och till 3,96 procent (4,04) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till –73 mkr (–57), där utfallet föregående år påverkades positivt av en engångseffekt om 12 mkr avseende upplösning av reservering för resultatdelning till anställda för räkenskapsåret 2023. Resterande ökning är främst relaterad till investeringar i interna IT-projekt.

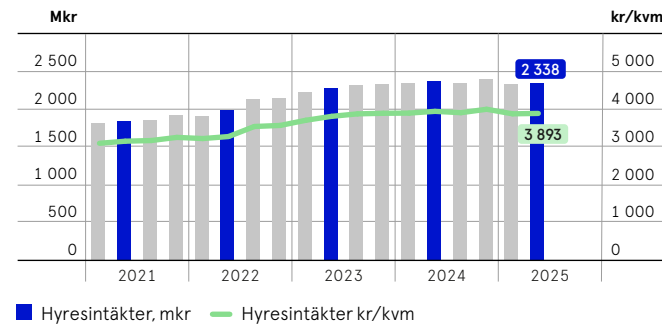
Räntenetto

Räntenettet för perioden förbättrades till –898 mkr (–954), främst förklarat av lägre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen uppgick vid utgången av juni 2025 till 2,5 procent, att jämföra med 2,6 procent vid utgången av 2024. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,7 gånger (3,7).

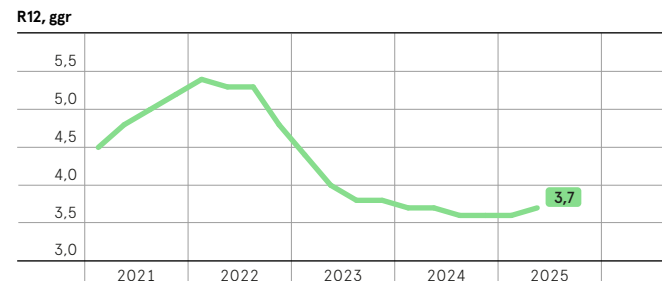
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 2 390 mkr (2 376), en ökning med 14 mkr eller 1 procent. Förvaltningsresultatet har påverkats negativt av det försämrade driftöverskottet, vilket motverkats av lägre räntekostnader. Exklusive ovan nämnda positiva engångseffekter om 50 mkr föregående år ökade förvaltningsresultatet med 3 procent.

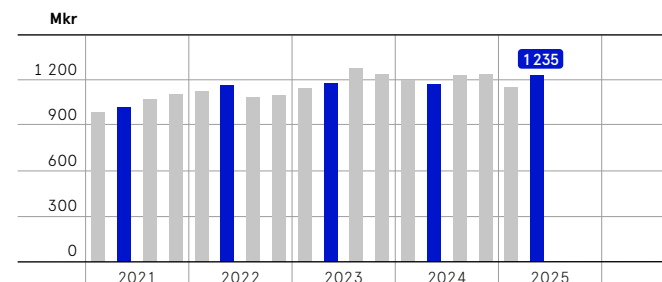
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasa-kronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Periodens resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -16 mkr (-27).

Mkr	Jan-juni 2025	Jan-juni 2024
Förvaltningsresultat	-4	-3
Värdeförändring och kostnader hänförliga till förvaltningsfastigheter	-6	-10
Övrigt rörelseresultat	-6	-12
Skatt	0	-2
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-16	-27

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Per 30 juni 2025 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

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

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 68–71 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 390 mkr (-203), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (-0,1). Marknadsvärdet har påverkats positivt av den förändrade bedömningen om framtida tomträttsavgälder till följd av domen i Mark- och miljödomstolen. Uppsala är den ort som uppvisar störst positiv värdeutveckling, vilket till viss del förklaras av försäljningen av bostadsbyggrätter i Södra city. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till 406 mkr (-346), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (-0,2). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 11 mkr (117), en värdeförändring om 0,2 procent (1,4).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,53 procent, att jämföra med 4,52 procent vid utgången av 2024 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,39	0,01
Göteborg	4,57	0,00
Uppsala	5,19	0,06
Malmö	5,14	0,03
Totalt	4,53	0,01

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,23
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,47
Totalt	0,24

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,15	-0,11
Göteborg	0,58	0,10
Uppsala	3,83	0,25
Malmö	-0,05	0,00
Totalt	0,24	0,24

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,24	0,23
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,19	0,01
Transaktioner	-	0,00
Totalt	0,24	0,24

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 329/+10 426 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -479 mkr (-329). Den negativa värdeförändringen förklaras främst av nedgången i längre marknadsräntor under perioden. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -516 mkr (-389). Av kostnaden utgjordes -256 mkr (-178) av aktuell skattekostnad och -260 mkr (-211) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2025 till 26 080 mkr, jämfört med 25 820 mkr vid utgången av 2024. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 947 mkr (2 186). Kassaflödet har påverkats av högre betald inkomstskatt hänförligt till betalning av kvarskatt avseende 2023 och fyllnadsinbetalningar avseende 2024.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till -1 024 mkr (-1 337) och försäljning av fastigheter till 44 mkr (0). Försäljningen avser fastigheten Claus Mortensen 35 i Malmö med ett under-

liggande fastighetsvärde om 47 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick till 479 mkr (248).

Under det andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av bostadsbyggrätter i Södra city i Uppsala till JM för ett fastighetsvärde om 475 mkr. Frånträde beräknas ske under det andra kvartalet 2026. Efter periodens utgång förvärvades fastigheten Tygeln 2 i Solna, även kallad Solna United.

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till 2 958 mkr (-1 153). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel ökat med 265 mkr (-897) under perioden och uppgick till 4 143 mkr (2 328) vid periodens slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 82 467 mkr per 30 juni 2025, att jämföra med 82 701 mkr vid utgången av 2024. Totalresultatet för perioden uppgick till 1 766 mkr, att jämföra med 1 428 mkr föregående år. Vid årsstämman i maj beslutades om utdelning till ägaren Vasakronan Holding om 2 000 mkr, varav 1 000 mkr utbetalats under det andra kvartalet. Kvarvarande utdelning om 1 000 mkr redovisas som en övrig kortfristig skuld.

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

Fastighetsförsäljningar

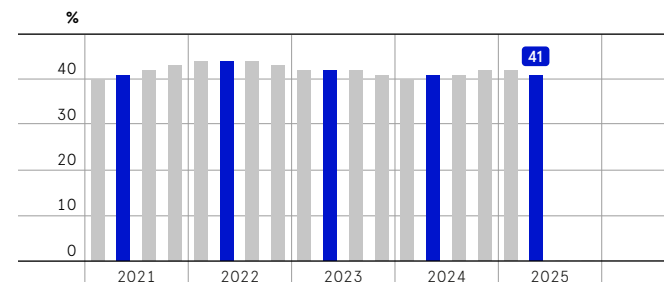
Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Claus Mortensen 35	Malmö	Lomma Tegelfabrik	47	Mars 2025
Summa fastighetsvärde			47	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-3	
Summa förvärv			44	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hyresintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-113 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+157 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,3 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 30 juni 2025 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 179 551 mkr (176 369). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 024 mkr (1 337) under perioden och försäljningar till 44 mkr (0).

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 390 mkr (-228), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (-0,1).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2025	2024
Ingående värde 1 januari	178 183	174 569
Investeringar	1 024	1 337
Förvärv	-1	692
Försäljningar	-44	0
Värdeförändring	390	-228
Utgående värde 30 juni	179 551	176 369

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av periodens investeringar avsåg 24 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

Efter att projektet Lumi i Södra city i Uppsala slutförts har Hjärta, som är nästa etapp i utvecklingen av området, påbörjats under det andra kvartalet. Hjärta omfattar cirka 18 300 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på två huskroppar

Pågående större fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering ²⁾
Göteborg	Kaj 16	1 850	33	30 000	Q2 - 27	43	Q2 -27	Platina
Uppsala	Hjärta	925	2	18 300	Q2 - 28	58	Q2 -28	Platina
Stockholm	Hästkopalatset	600	99	9 100	Q2 - 25	89	Q2 -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		3 375	37	57 400		55		

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

med gemensam entré och lobby. Den ena byggnaden rymmer cirka 10 600 kvadratmeter hotell motsvarande cirka 235 hotellrum fördelat på åtta våningar, där avtal om uthyrning tecknats med Scandic under det andra kvartalet. Den andra byggnaden rymmer cirka 7 700 kvadratmeter kontor fördelat på sex våningar.

Projektet Kaj 16 i Göteborg har förändrats genom att de planerade bostäderna har ersatts med kontor. I kombination med ökat index har därigenom den totala investeringen ökat till 1 850 mkr.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående större fastighetsprojekt till 3 375 mkr, varav 37 procent var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av perioden till 55 procent. Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 150 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till cirka 260 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 2,50–3,75 procent. För de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling görs en bedömning av de framtida avgälderna. För två av de fastigheter där avtalet löpt ut beslutade Mark- och miljödomstolen i maj i tvisten mellan Vasakronan och Stockholms stad om en avgäldsränta på 2 procent. Utifrån domen gjordes en ny bedömning av de framtida avgälderna, vilket medförde att värdet på nyttjanderättstillgångarna minskade till 7 481 mkr, att jämföra med 7 554 mkr vid utgången av 2024. Leasingskulden för tomträtter och arrenden minskade till 7 481 mkr (7 555). Upplösning under det andra kvartalet av tidigare års reservering för bedömda högre tomträttsavgälder medförde en positiv engångseffekt på resultatet om 43 mkr, där räntekostnaden för leasingskuld minskade till -59 mkr (-103).

Kontraktspportföljen

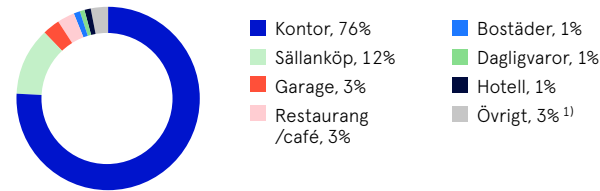
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av perioden till 9 560 mkr, att jämföra med 9 718 mkr vid utgången av 2024. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktspportföljen var 3,3 år (3,4). Av den kontrakterade hyran var 25 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgick till 4,8 år (5,0).

Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 88,2 procent att jämföra med 89,1 vid utgången av 2024. Vakansen vid utgången av perioden förklarades till 1,0 procentenheter (0,5) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Den lägre uthyrningsgraden förklarades bland annat av JM:s flytt från 10 800 kvadratmeter lokaler i Frösunda.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 86,9 procent och för handel till 96,4 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 88,0 respektive 95,7 procent vid utgången av 2024.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

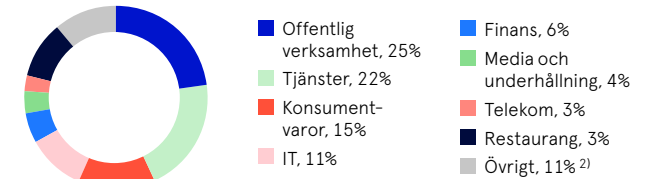


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



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

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	1 006	885	9
2026	964	1 408	15
2027	766	1 795	19
2028–ff	1 189	5 070	53
Summa	3 925	9 158	96
Bostäder	1 180	121	1
Garage	-	280	3
Totalt	5 105	9 560	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 76 000 kvadratmeter (65 000) med en årshyra motsvarande 315 mkr (370). 21 procent (22) av årshyran är intäktpåverkande under 2025.

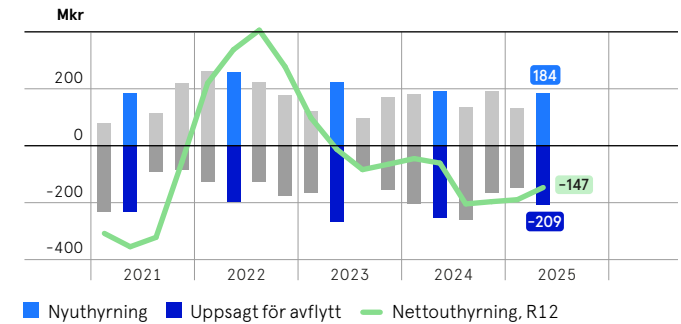
Under det andra kvartalet tecknades ett 20-årigt avtal med Scandic om 10 600 kvadratmeter i projektfastigheten Hjärta i Uppsala. I Nordstan i Göteborg tecknades avtal med Lager 157 om 2 300 kvadratmeter butik. Bland nyuthyrningarna under det första kvartalet kan nämnas ett femårigt avtal med Kungliga Operan om totalt 11 000 kvadratmeter i Gäddviken i Nacka. Kungliga Operan återvänder därmed till samma lokaler som de lämnade under det tredje kvartalet 2024. I Stockholms innerstad har IBM tecknat ett sjuårigt avtal om drygt 2 000 kvadratmeter i fastigheten Klara C och Fujitsu ett tioårigt avtal om knappt 2 000 kvadratmeter i fastigheten Norrtullpalatset.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 358 mkr (462) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -43 mkr (-92). De aviserade uppsägningarna från TV4 och Ekobrottsmyndigheten har ännu inte inkommit, men förväntas erhållas under kommande kvartal.

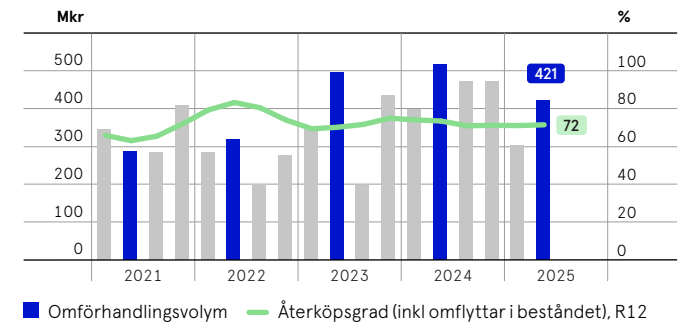
Hyreskontrakt motsvarande 152 000 kvadratmeter (179 000) har omförhandlats eller förlängts under perioden. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra på 725 mkr (916) vilket understiger den tidigare med 2,7 procent. Bland de större omförhandlingarna och förlängningarna under det andra kvartalet kan nämnas Clas Ohlsson som förlängt 7 300 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit på Drottningsgatan i Stockholm och Läkemedelsverket som förlängt knappt 20 000 kvadratmeter i Uppsala Science Park i Uppsala. Under det första kvartalet valde Statistiska Centralbyrån att förlänga drygt 5 300 kvadratmeter i fastigheten Nöten 5 i Solna och Vattenfall förlängde sitt avtal på 2 500 kvadratmeter i Kromet i Göteborg.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (74) 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 bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i utländsk valuta är säkrad via valutaräntederivat.

I maj bekräftade Moody's Vasakronans A3-rating med stabila utsikter. Genom den starka A3-ratingen och den stats-nära ägarbildén har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 5,5 mdkr (3,3) på löptider mellan två och åtta år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under perioden har även nya säkerställda banklån tagits upp om 3 mdkr (0), varav 1 mdkr avser lån som omförhandlats i förtid.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av perioden till 75 961 mkr, jämfört med 74 767 mkr vid utgången av 2024. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 71 818 mkr, jämfört med 70 889 mkr vid utgången av 2024. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 40 procent, vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2024.

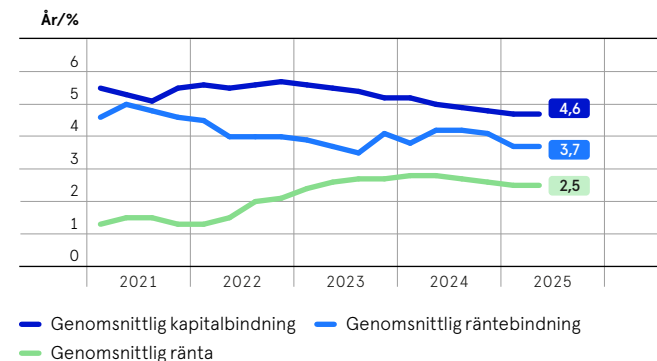
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,5 procent vid utgången av perioden, jämfört med 2,6 procent vid utgången av 2024.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 4,6 år (4,8) och den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive derivat till 3,7 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2025-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,2 år
Kapitalbindning	-	4,6 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	175%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,7 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	25%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/ totala tillgångar	max 20 %	7%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	19 096	25	12 677	17
1-2 år	13 790	18	12 388	16
2-3 år	7 440	10	14 529	19
3-4 år	10 221	13	8 336	11
4-5 år	5 111	7	9 241	12
5-6 år	3 459	5	4 125	6
6-7 år	3 805	5	2 627	3
7-8 år	782	1	2 945	4
8-9 år	5 967	8	2 461	3
9-10 år	2 589	3	470	1
Över 10 år	3 701	5	6 162	8
Totalt	75 961	100	75 961	100

Grön finansiering

2013 emitterade Vasakronan världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterade bolaget världens första gröna företagscertifikat. Vasakronan är idag Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat. All upplåning under perioden har varit grön.

Vid periodens slut uppgick den totala finansieringen under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 53,0 mdkr (52,1). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 79,3 mdkr jämfört med 78,8 mdkr vid utgången av 2024. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 26,3 mdkr (26,8) vilket innebär att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

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

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	6 376	8
Obligationer, SEK	26 657	35
Obligationer, NOK	11 815	16
Obligationer, övriga valutor	13 793	18
Banklån mot säkerhet	13 129	17
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 192	6
Totalt	75 961	100

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	6 376
Gröna obligationer, SEK	26 657
Gröna obligationer, NOK	7 946
Gröna obligationer, övriga valutor	12 010
Totalt	52 988

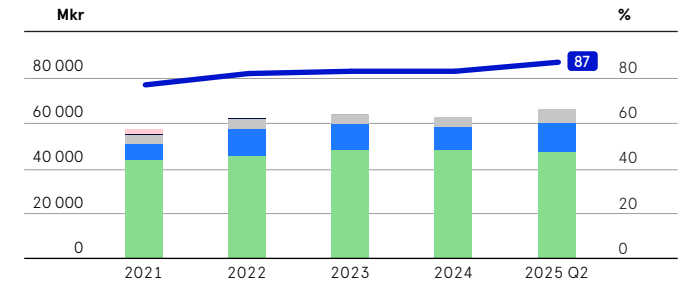
Grön bankfinansiering

Gröna säkerställda banklån	8 596
Gröna lån från EIB och NIB	4 192
Totalt	12 788

Total grön finansiering 65 776

Andel grön finansiering av total låneportfölj 87%

Fördelning grön finansiering



Gröna obligationer Gröna banklån Gröna certifikat
Gröna NSV (Namensschuldverschreibung)
Outnyttjad lånefacilitet med EIB
Andel grön finansiering av total låneportfölj

Hållbarhet

Miljöansvar

Vasakronan har arbetat systematiskt med energieffektiviseringsfrågor under de senaste 15 åren och köper så långt det är möjligt förnybar energi till fastigheterna, något som blir allt mer efterfrågat av bolagets hyresgäster. Samtidigt bidrar det till lägre driftkostnader och möjliggör överensstämmelse med EU-taxonomin. Den genomsnittliga energianvändningen i Vasakronans byggnader minskade med 6 procent den senaste 12-månadersperioden och primärenergitalet uppgick vid utgången av perioden till 75 kWh/kvm (79). Minskningen förklaras av framgångsrika åtgärder inom energieffektivisering samt en sval vår.

Andelen taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, baserat på marknadsvärde, uppgick vid utgången av perioden till 63 procent, att jämföra med 55 procent vid utgången av motsvarande period föregående år. Ökningen förklaras av att ytterligare 16 byggnader, med ett sammanlagt marknadsvärde om 14 668 mkr, nu klarar energikravet enligt EU-taxonomin.

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

Den marknadsbaserade utsläppsintensiteten för scope 1 (utsläpp från bioolja och köldmedieläckage) och scope 2 (utsläpp från inköpt energi) minskade med 19 procent jämfört med motsvarande period föregående år. Utsläppen inom scope 3 (utsläpp uppströms och nedströms i värdekedjan) redovisas enbart helårsvis i bolagets årsredovisning.

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

Bolaget har ambitiösa mål för miljöcertifiering av fastighetsbeståndet. Målsättningen är att öka andelen miljöcertifierade fastigheter med betyget LEED Guld eller högre och att certifiera hela förvaltningsbeståndet. Vid utgången av perioden var 93 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (85) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Nyckeltal miljöansvar

Rullande 12 månader	Juli 2024– juni 2025	Juli 2023– juni 2024	Jan–dec 2024
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	63	55	60
Primärenergital, kWh/kvm	75	79	78
Specifik energianvändning, kWh/kvm	67	72	70
Total fastighetsenergi, GWh ¹⁾	193	216	208
- varav fjärrvärme	100	120	110
- varav fjärrkyla	19	19	22
- varav el	74	77	77
Andel förnybar energi, %	96	96	96
Totala CO ₂ -utsläpp scope 1 och 2 - marknadsbaserad ²⁾ , ton	2 114	2 593	2 223
Totala CO ₂ -utsläpp scope 1 och 2 - platsbaserad ³⁾ , ton	13 137	14 662	14 054
Utsläppsintensitet scope 1 och 2 - marknadsbaserad ²⁾ , kg CO ₂ /kvm	0,88	1,08	0,93
Utsläppsintensitet scope 1 och 2 - platsbaserad ³⁾ , kg CO ₂ /kvm	5,47	6,12	5,86
Vattenförbrukning, m ³	1 002 707	974 247	982 389
Vattenintensitet, m ³ /kvm	0,42	0,41	0,41
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet på balansdagen, andel av marknadsvärde, %	93	92	92

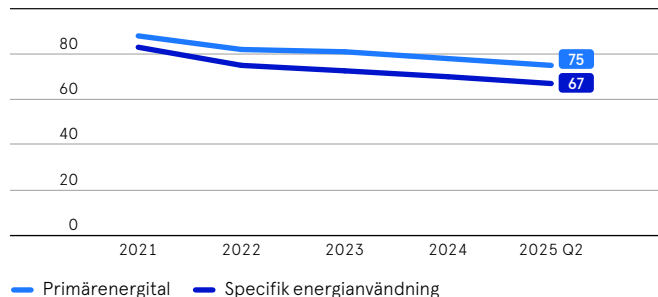
1) Ej graddagskorrigerad/normalårskorrigerad.

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

3) Baseras på faktisk energimix på platsen där energin produceras och levereras (Scope 2).

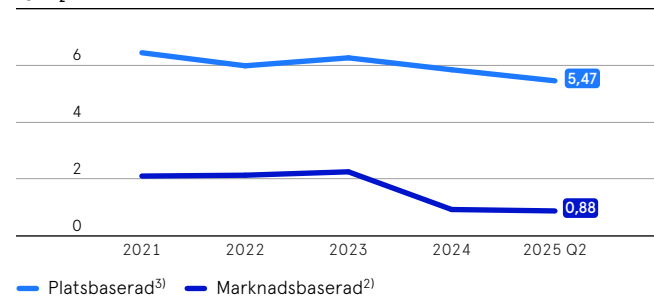
Energiprestanda

kWh/kvm



Utsläppsintensitet

kg CO₂e/kvm



Socialt ansvar

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

Vid periodens slut hade Vasakronan 316 anställda (303) med en genomsnittlig ålder på 45 år (44), varav drygt hälften kvinnor. Ökningen av antalet anställda mellan perioderna förklaras främst av att tidigare inhyrd konsultpersonal har ersatts med tillsvidareanställningar. Sjukfrånvaron bland medarbetarna ligger på en fortsatt låg nivå och under perioden rapporterades inga arbetsrelaterade olyckor som resulterat i frånvaro.

För bolagets stora utvecklingsprojekt omfattar olycksfallsrapporteringen de olyckor som skett i projekten från projektstart fram till och med den aktuella perioden. När ett projekt är avslutat inkluderas inte längre dess olycksfallsfrekvens i

bolagets nyckeltal. För närvarande pågår tre stora ombyggnadsprojekt, för vilka olycksfallsfrekvensen (LTIF)¹⁾ vid utgången av perioden uppgick till 5,5, att jämföra med 19,8 för helåret 2024. Minskningen av olycksfallsfrekvensen förklaras av att projekt med högre olycksfallsfrekvens avslutades under 2024, och därmed inte längre inkluderas i det aktuella utfallet. Inga olyckor som föranlett frånvaro har inträffats under det andra kvartalet 2025.

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

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

Nyckeltal socialt ansvar

Rullande 12 månader	Juli 2024– juni 2025	Juli 2023– juni 2024	Jan–dec 2024
Antal anställda på balansdagen	316	303	311
– andel kvinnor, %	53	51	52
– andel män, %	47	49	48
Medelålder på balansdagen	45	44	44
Personalomsättning, %	10	11	9
Sjukfrånvaro anställda, %	2,6	2,5	2,6
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ anställda	0,0	0,0	0,0
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , anställda	0	0	0
Olycksfallsfrekvens (LTIF) ¹⁾ stora projekt ³⁾	5,5	– ⁴⁾	19,8
Antal allvarliga olyckor ²⁾ , stora projekt	0	0	0
Antal inkomna fall till visselblåsarfunktionen på balansdagen	0	0	1

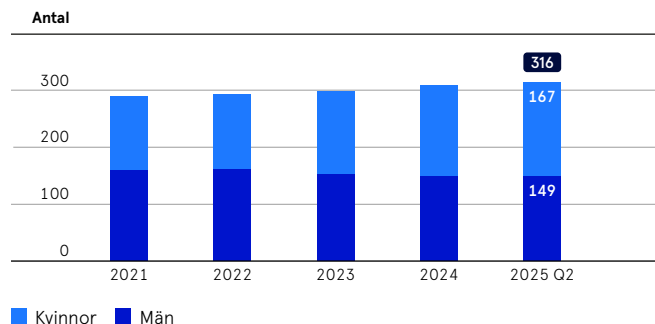
1) Beräknas per en miljon arbetade timmar och omfattar alla olyckor som föranlett minst en dags frånvaro. (LTIF, Lost Time Injury Frequency).

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.

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

Antal anställda kvinnor och män



Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024–juni 2025	Jan–dec 2024
Hysesintäkter	4 669	4 704	2 338	2 366	9 412	9 447
Driftkostnader	-483	-474	-230	-231	-931	-922
Reparationer och underhåll	-81	-83	-43	-41	-161	-163
Förvaltningskostnader	-249	-225	-125	-132	-478	-454
Fastighetsskatt	-432	-429	-216	-220	-856	-853
Summa fastighetskostnader	-1 245	-1 211	-614	-624	-2 426	-2 392
Driftöverskott	3 424	3 493	1 724	1 742	6 986	7 055
Central administration	-73	-57	-37	-38	-128	-112
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-16	-27	-5	-15	10	-1
Ränteintäkter	74	101	46	44	157	184
Räntekostnader	-972	-1 055	-494	-530	-1 986	-2 069
Räntekostnader leasingskuld; tomträtts-avgäld och arrende	-59	-103	-1	-50	-164	-208
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 378	2 352	1 233	1 153	4 875	4 849
- Varav förvaltningsresultat	2 390	2 376	1 235	1 176	4 859	4 845
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	390	-203	1 304	255	1 037	444
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-3	-3	-1	-1	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-479	-329	-667	-529	-568	-418
Avyttrad goodwill	-4	0	0	0	-4	0
Resultat före skatt	2 282	1 817	1 869	878	5 333	4 868
Aktuell skatt	-256	-178	-131	-83	-389	-311
Uppskjuten skatt	-260	-211	-282	-111	-783	-734
Periodens resultat	1 766	1 428	1 456	684	4 161	3 823

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024–juni 2025	Jan–dec 2024
Övrigt totalresultat						
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet						
Pensioner, omvärdering	0	0	0	0	-33	-33
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	0	0	1	1
Inkomstskatt pensioner	0	0	0	0	7	7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	0	0	0	0	-25	-25
Summa totalresultat för perioden	1 766	1 428	1 456	684	4 136	3 798

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	1 997	2 001	2 001
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	179 551	176 369	178 183
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	7 481	6 530	7 554
Inventarier	135	179	160
Summa materiella anläggningstillgångar	187 167	183 078	185 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	539	528	554
Fordringar joint ventures	155	0	155
Derivatinstrument	1 225	3 889	2 474
Andra långfristiga fordringar	3 694	2 688	2 337
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 613	7 105	5 520
Summa anläggningstillgångar	194 777	192 184	193 418
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	109	58	94
Fordringar joint ventures	1	0	1
Derivatinstrument	53	123	95
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 109	2 013	1 430
Likvida medel	4 143	2 328	3 878
Summa omsättningstillgångar	6 415	4 522	5 498
SUMMA TILLGÅNGAR	201 192	196 706	198 916

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	82 467	80 331	82 701
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	63 284	62 425	61 541
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 481	6 531	7 555
Uppskjuten skatteskuld	26 080	25 303	25 820
Derivatinstrument	4 064	4 351	3 089
Övriga långfristiga skulder	65	88	132
Avsatt till pensioner	4	11	9
Summa långfristiga skulder	100 978	98 709	98 146
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	12 677	13 216	13 226
Leverantörsskulder	72	65	85
Skulder joint ventures	21	0	0
Aktuella skatteskulder	576	271	304
Derivatinstrument	38	114	58
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 363	4 000	4 396
Summa kortfristiga skulder	17 747	17 666	18 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	201 192	196 706	198 916

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902
Periodens resultat	-	-	1 428	1 428
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	1 428	1 428
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-06-30	4 000	4 227	72 104	80 331
Periodens resultat	-	-	2 395	2 395
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	2 370	2 370
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	4 227	74 474	82 701
Ingående eget kapital 2025-01-01	4 000	4 227	74 474	82 701
Periodens resultat	-	-	1 766	1 766
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	1 766	1 766
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2025-06-30	4 000	4 227	74 240	82 467

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024–juni 2025	Jan–dec 2024
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	3 424	3 493	1 724	1 742	6 986	7 055
Central administration	-73	-57	-37	-38	-128	-112
Återläggning avskrivningar	28	27	14	16	59	58
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-6	0	-3	-1	-39	-33
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 373	3 463	1 698	1 719	6 878	6 968
Erlagd ränta ¹⁾	-1 115	-1 237	-544	-606	-2 236	-2 358
Erhållen ränta	52	80	29	38	123	151
Betald inkomstskatt	-363	-120	-60	-60	-551	-308
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 947	2 186	1 123	1 091	4 214	4 453
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-322	323	-166	29	-486	159
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-158	-140	-177	-7	165	183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 467	2 369	780	1 113	3 893	4 795
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 024	-1 337	-462	-685	-2 102	-2 415
Förvärv av fastigheter	1	-692	0	0	-86	-779
Försäljning av fastigheter	44	0	0	0	44	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-3	-66	-3	-55	-15	-78
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-25	0	0	0	-25
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-6	-1	-4	-1	-5	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-988	-2 121	-469	-741	-2 164	-3 297
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	479	248	311	372	1 729	1 498

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024–juni 2025	Jan–dec 2024
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-1 000	0	-1 000	0	-1 000	0
Upptagna räntebärande skulder	19 301	10 910	10 459	5 144	30 732	22 341
Amortering räntebärande skulder	-16 343	-12 062	-8 186	-6 224	-28 603	-24 322
Förändring säkerheter	-2 172	7	-1 147	214	-1 043	1 136
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214	-1 145	126	-866	86	-845
Periodens kassaflöde	265	-897	437	-494	1 815	653
Likvida medel vid periodens början	3 878	3 225	3 706	2 822	2 328	3 225
Periodens kassaflöde	265	-897	437	-494	1 815	653
Likvida medel vid periodens slut	4 143	2 328	4 143	2 328	4 143	3 878

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024
Nettoomsättning	432	374
Rörelsens kostnader	-526	-463
Resultat före finansiella poster	-94	-89
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	166	2 796
Räntenetto	95	-130
Värdeförändring finansiella instrument	-479	-329
Resultat före skatt	-312	2 248
Skatt	50	343
Periodens resultat	-262	2 591
Rapport över totalresultatet		
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-262	2 591
Summa totalresultat för perioden	-262	2 591

Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 432 mkr (374) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 166 mkr (2 796) utgörs av utdelning från dotterbolag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -479 mkr (-329), främst förklarat av uppgången i längre marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till -312 mkr (2 248).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 140 mkr, att jämföra med 3 874 mkr vid utgången av 2024.

Balansräkning

Belopp i mkr	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR		
Inventarier	96	136
Aktier och andelar i dotterbolag	37 622	37 564
Fordringar hos dotterbolag	76 831	68 686
Derivatinstrument	1 278	4 012
Övriga fordringar	5 258	4 581
Likvida medel	4 140	2 325
SUMMA TILLGÅNGAR	125 225	117 304
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital	4 000	4 000
Fritt eget kapital	26 979	27 963
Summa eget kapital	30 979	31 963
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Räntebärande skulder	75 961	75 641
Skulder till dotterbolag	11 120	2 406
Derivatinstrument	4 102	4 465
Övriga skulder	1 941	1 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	125 225	117 304

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

Januari-juni	2025	2024
Hysesintäkter, mkr	4 669	4 704
Driftöverskott, mkr	3 424	3 493
Överskottsgrad, %	73	74
Per balansdagen	2025-06-30	2024-06-30
Marknadsvärde fastigheter, mkr	179 551	176 369
Uthyrningsgrad, %	88	90
Antal fastigheter	165	166
Area, tkvm	2 402	2 397
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	92

Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



■ Stockholm	66%
■ Göteborg	17%
■ Malmö	9%
■ Uppsala	8%

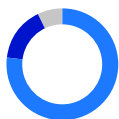
Avser andel av marknadsvärdet.



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

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



■ Kontor	77%
■ Handel	16%
■ Övrigt	7%

Stockholm

2025	2024
3 040	3 098
2 251	2 323
74	75
2025-06-30	2024-06-30
123 221	122 196
87	89
76	76
1 407	1 407
90	91



66%



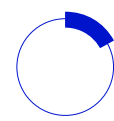
69%



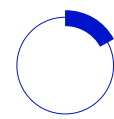
■ Kontor	83%
■ Handel	11%
■ Övrigt	6%

Göteborg

2025	2024
834	826
626	625
75	76
2025-06-30	2024-06-30
31 119	29 662
93	93
34	34
447	447
100	91



17%



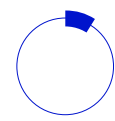
17%



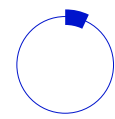
■ Kontor	62%
■ Handel	29%
■ Övrigt	9%

Malmö

2025	2024
435	429
304	301
70	70
2025-06-30	2024-06-30
13 234	13 029
89	90
30	31
297	299
100	100



9%



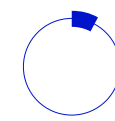
7%



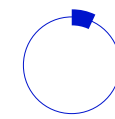
■ Kontor	62%
■ Handel	26%
■ Övrigt	12%

Uppsala

2025	2024
360	351
243	244
68	70
2025-06-30	2024-06-30
11 977	11 482
90	93
25	25
251	244
88	98



8%



7%



■ Kontor	72%
■ Handel	17%
■ Övrigt	11%

Nyckeltal

	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024– juni 2025	Jan–dec 2024
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	88,2	90,0	88,2	90,0	88,2	89,1
Överskottsgrad, %	73	74	74	74	74	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 024	1 337	462	651	2 102	2 415
Fastighetsförvärv, mkr	-1	692	0	0	86	779
Fastighetsförsäljningar, mkr	-44	0	0	0	-44	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	979	2 028	462	651	2 144	3 194
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	179 551	176 369	179 551	176 369	179 551	178 183
Area på balansdagen, tkvm	2 402	2 397	2 402	2 397	2 402	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	165	166	165	166	165	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	92	93	92	93	92
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	67	72	67	72	67	70
Primärenergital, kWh/kvm, R12	75	79	75	79	75	78
Taxonomilinjerade förvaltningsfastigheter, andel av marknadsvärde, %	63	55	63	55	63	60

	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024– juni 2025	Jan–dec 2024
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	70	71	72	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	3,8	3,4	3,7	3,6
Soliditet på balansdagen, %	41	41	41	41	41	42
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	42	40	40
Räntebindning ¹⁾ , år	3,7	4,2	3,7	4,2	3,7	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	4,6	5,0	4,6	5,0	4,6	4,8
EPRA NRV på balansdagen, mkr	109 474	104 186	109 474	104 186	109 474	107 198
EPRA NTA på balansdagen, mkr	102 728	96 245	102 728	96 245	102 728	99 117
EPRA NDV på balansdagen, mkr	81 640	81 273	81 640	81 273	81 640	82 456
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,5	2,8	2,5	2,8	2,5	2,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	71 818	73 313	71 818	73 313	71 818	70 889
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 947	2 186	1 123	1 091	4 214	4 453
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,7	10,9	10,7	10,9	10,7	10,5
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	316	303	316	303	316	311

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024– juni 2025	Jan–dec 2024
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	82 467	80 331	82 467	80 331	82 467	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning derivat	2 824	453	2 824	453	2 824	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 080	25 303	26 080	25 303	26 080	25 820
	109 474	104 186	109 474	104 186	109 474	107 198
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	82 467	80 331	82 467	80 331	82 467	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-100	-100	-100
Återläggning derivat	2 824	453	2 824	453	2 824	578
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 080	25 303	26 080	25 303	26 080	25 820
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 646	-7 841	-6 646	-7 841	-6 646	-7 981
	102 728	96 245	102 728	96 245	102 728	99 117
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	82 467	80 331	82 467	80 331	82 467	82 701
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901	-1 897	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 070	2 843	1 070	2 843	1 070	1 656
	81 640	81 273	81 640	81 273	81 640	82 456
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	3 424	3 493	1 724	1 742	6 986	7 055
Central administration	-73	-57	-37	-38	-128	-112
Räntekostnader leasingsskuld tomrättsavgäld och arrende	-62	-106	-2	-51	-171	-215
	3 289	3 330	1 685	1 653	6 687	6 728

	Jan–juni 2025	Jan–juni 2024	April–juni 2025	April–juni 2024	Juli 2024– juni 2025	Jan–dec 2024
5. EBITDA-marginal, %						
Hysesintäkter	4 669	4 704	2 338	2 366	9 412	9 447
EBITDA	3 289	3 330	1 685	1 653	6 687	6 728
	70	71	72	70	71	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	3 289	3 330	1 685	1 653	6 687	6 728
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-898	-954	-448	-486	-1 829	-1 885
	3,7	3,5	3,8	3,4	3,7	3,6
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	63 284	62 425	63 284	62 425	63 284	61 541
Kortfristiga räntebärande skulder	12 677	13 216	12 677	13 216	12 677	13 226
Likvida medel	-4 143	-2 328	-4 143	-2 328	-4 143	-3 878
	71 818	73 313	71 818	73 313	71 818	70 889
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	71 818	73 313	71 818	73 313	71 818	70 889
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	179 551	176 369	179 551	176 369	179 551	178 183
	40	42	40	42	40	40

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

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 24. Ovan på denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risktagande, och styrelsen och företagsledningen arbetar därför kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Inga väsentliga förändringar i bolagets riskbedömning har gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2024. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2024 på sidorna 31–34.

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se sidan 6 i denna delårsrapport samt sidan 71 i Vasakronans årsredovisning för 2024. För känslighetsanalys kopplat till förändringar i resultat och kassaflöde, se sidan 7 i denna delårsrapport.

Redovisningsprinciper

Vasakronans koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2024 sidorna 57–83. Uppllysningar 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. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i värderingshierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa orter utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2024 sidan 58–59.

Närståendetransaktioner

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

Nya standarder och tolkningar

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

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

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:

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

Definitioner

Area, kvm Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.	EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.	Förvaltningsresultat, mkr Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.	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.	Nettouthyrning, mkr Kontrakterad hyra för periodens nytt-hyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.	Räntetäckningsgrad, ggr EBITDA dividerat med räntenetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.
Belåningsgrad, % Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.	Genomsnittlig kapitalbindning, år Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Kontrakterad hyra, mkr Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.	Redovisat direktavkastning, % Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.	Soliditet, % Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.
Central administration, mkr Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.	EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.	Genomsnittlig ränta, % Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	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.	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.	Specifik energianvändning, kWh/kvm Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighets-hetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgäst och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.
Driftöverskott, mkr Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.	Fastighetsförsäljningar, mkr Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.	Genomsnittlig räntebindningstid, år Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Likvida medel, mkr Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.	Räntebindning, år Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.	Uthyrningsgrad, % Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.
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.	Fastighetsförvärv, mkr Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.	Genomsnittlig återstående löptid, år Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.	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.	Räntebärande skulder netto, mkr Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.	Överskottsgrad, % Driftöverskott dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.
EBITDA-marginal, % EBITDA dividerat med hyresintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.	Fastighetskategori Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.	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.	Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.	
	Förvaltningskostnader, mkr Administrativa kostnader på fastighetsnivå som är direkt hänförliga till förvaltningen av fastigheterna. Benämndes till och med 2023 fastighetsadministration.		Nettoinvesteringar, mkr Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.	Räntenetto, mkr Räntetäckningsgrad minus räntekostnader exklusive räntekostnader leasingsskuld.	

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan-sept 2025	5 november 2025
Bokslutskommuniké 2025	4 februari 2026
Årsredovisning 2025	mars 2026

ÅRSSTÄMMA

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

VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm

Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36

Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS www.vasakronan.se

ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 165 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 180 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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