

# Bokslutskommuniké

## Januari–december 2020

# Q4

- > Hyresintäkterna uppgick till totalt 7 006 mkr (7 040). I ett jämförbart bestånd var minskningen 1 procent (7). Till följd av pandemin har intäkterna påverkats negativt om totalt 139 mkr avseende lämnade hyresrabatter, hyreslättnader, reserveringar för osäkra hyresfordringar samt minskade parkeringsintäkter
- > Nyuthyrningar har gjorts av 119 000 kvadratmeter (220 000) med en årshyra på 535 mkr (982) och nettouthyrningen uppgick till -18 mkr (426)
- > Omförhandlingsresultatet uppgick till 7,3 procent att jämföra med 11,8 procent föregående år
- > Uthyrningsgraden uppgick till 91,9 procent (94,1) vid årets utgång. Vakansen om 8,1 procent förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet uppgick till totalt 5 189 mkr (5 207). I ett jämförbart bestånd var utfallet i nivå med föregående år
- > Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 577 mkr (4 921). Förändringen förklaras främst av ett lägre resultat från joint ventures, -219 mkr (1 105), till följd av minskad förväntad byggrättsvolym
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 083 mkr (13 270), vilket motsvarar en värdeförändring på 0,8 procent (9,7)
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 162 420 mkr (156 071)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 167 mkr (-881) framförallt till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge
- > Resultat efter skatt uppgick till 3 714 mkr (13 909)
- > En vinstutdelning om 2 000 mkr (3 000), föreslås årsstämman

Hyresintäkter,  
jämförbart bestånd,  
%

-1

Uthyrningsgrad, %

91,9

Värdeförändring  
på fastigheter, %

0,8

Resultat efter  
skatt, mkr

3 714

Belopp i mkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019	Okt–dec 2020	Okt–dec 2019
Hyresintäkter	7 006	7 040	1 772	1 808
Driftöverskott	5 189	5 207	1 314	1 332
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 577	4 921	1 057	1 205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083	13 270	1 946	6 501
Resultat efter skatt	3 714	13 909	2 265	6 694
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	3 547	3 755	984	1 055
Marknadsvärde fastigheter	162 420	156 071	162 420	156 071
Uthyrningsgrad, %	91,9	94,1	91,9	94,1
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,7	5,6
Belåningsgrad, %	41	40	41	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	94 656	91 742	94 656	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	87 735	85 205	87 735	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	69 450	68 909	69 450	68 909
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	83	92	83	92

”Vi står stabilt, har goda förutsättningar och jag ser med tillförsikt fram emot ett nytt år.”



## Stabilt resultat och starkt kassaflöde

2020 har präglats av Covid och blev ett år som inget annat. När vi nu stänger böckerna kan jag konstatera att vår verksamhet står stabilt och vi levererar ett lika bra resultat i den löpande verksamheten som föregående år.

Rekommendationer och restriktioner har utmanat många företag och har också tydligt påverkat närvaron i våra citykärnor. Under kvartalet har vi därför fortsatt ha en nära dialog med våra hyresgäster, främst inom handel, för att på bästa affärsmässiga sätt överbygga den här utmanande perioden. För oss har konsekvenserna blivit en ökning av årets sammanlagda rabatter, en del hyresförluster och minskade parkeringsintäkter.

En stark nyuthyrning i inledning på året och ett bra omförhandlingsresultat är grunden till det goda resultatet. Samtidigt kan jag konstatera att många verksamheter, helt naturligt har satt sina expansionsplaner på paus. Det märker vi i aktiviteten under fjärde kvartalet men också i dialogen med våra befintliga hyresgäster. Samtidigt ser vi ett växande intresse för våra mer flexibla avtalslösningar, som Nyckelfärdiga kontor, Smart & klart och vårt coworking-erbjudande Vasakronan Arena.

### Bra utgångsläge i projektportföljen

Vår omfattande projektportfölj börjar successivt färdigställas. Vi har ett riktigt bra utgångsläge med en hög uthyrningsgrad vilket kommer ge effekt i våra hyresintäkter från 2021 och framåt. I december tillträdde bland andra Livsmedelsverket sina lokaler i fastigheten Celsius i Uppsala Science Park. Samma månad invigde vi vårt nya huvudkontor och Arena Sergel i Stockholm. Med start första kvartalet 2021 flyttar övriga hyresgäster in i Sergelhusen.

### En hållbar affärsmodell

Klimatfrågan växer i betydelse. Det märks bland annat på hyresgästerna som allt oftare efterfrågar information om lokals klimatpåverkan, data som vi tack vare ett gediget digitaliseringsarbete kan samla ihop, analysera och förse dem med.

Även i byggprojekten har klimatet fått ett större fokus. Därför jobbar vi med oförminskad kraft och på bred front vidare för att minska bolagets totala påverkan. Det är inspirerande när vårt arbete uppmärksammas och under kvartalet erhöll Sergelhusen två prestigefyllda miljöpriser. Bland annat för att vi med framgång maximerat återbruket och bevarat betongstommen.

### Positiv värdeutveckling och goda finanser

Under året har omfattande finans- och penningpolitiska åtgärder genomförts. Det har gett en stabiliserande effekt på kapitalmarknaden med förbättrade lånevillkor som följd. Tillgången till finansiering är mycket god och kreditmarginalerna för Vasakronan var vid årets slut på de lägsta nivåer vi sett sedan 2008 då finanskrisen slog till. Intresset för fastigheter är fortsatt stort vilket bidrar till att hålla fastighetsvärderingarna uppe. Att våra projektfastigheter successivt börjar färdigställas ger också en positiv effekt på värdeutvecklingen.

### Goda förutsättningar

Med ett ökat hemarbete har den redan pågående utvecklingen mot större variation, mobilitet och digitalisering fått en skjuts och kontorsfrågan har för många blivit högaktuell. Pandemin är inte över och vi har ännu inte sett de långsiktiga effekterna. Samtidigt ska man vara försiktig med att dra snabba slutsatser baserat på en akut kris. Jag kan bara konstatera att Vasakronans erbjudande är starkt. Vi har fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas och vi har en produktpalet som möter kundernas behov. Vi har också medarbetare med stor kunskap om sambandet mellan ett digitaliserat arbetssätt och kontorsutveckling. Detta i kombination med fortsatt låga räntor, ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och våra projekt borgar för god intjäning även den kommande perioden. Jag ser med tillförsikt fram emot ett nytt år.

**Johanna Skogestig,**  
Verkställande direktör

# Vasakronan fjärde kvartalet

## Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 19 000 kvadratmeter (50 000) och en årshyra på 82 mkr (276). I fastigheten Platinan i Göteborg har ett 5-årigt hyresavtal om 1 000 kvadratmeter tecknats med Korab International. I samma fastighet har även EA Digital Illusions CE tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om drygt 600 kvadratmeter. Platinan som kommer vara inflyttningsklar våren 2022, uppnår med dessa avtal en uthyrningsgrad om 72 procent. I fastigheten Skjutsgossen i Stockholm har under kvartalet ett 5-årigt hyreskontrakt tecknats med Liljewall arkitekter om 1 000 kvadratmeter.

Efter årets utgång har uthyrningen om 1 900 kvadratmeter i Kompassen i Fredstan i Göteborg till den japanska modekedjan Uniqlo kommitterats. Uniqlo kommer öppna butiken under våren 2021 som blir kedjans första i Göteborg och den fjärde i Skandinavien.

Under kvartalet har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 218 mkr (163) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till -136 mkr (113).

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar motsvarande 87 000 kvadratmeter (76 000) och en årshyra om 335 mkr (258). Kvartalets omförhandlingsresultat uppgick till 8,8 procent (11,8). För hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick omförhandlingsresultatet till 17,5 procent (14,4) och för handel -7,3 procent (-0,4). I fastigheten Läppstiftet i Göteborg har Collector förlängt sitt hyresavtal om 4 600 kvadratmeter i 7 år och i Jakob Större i Stockholm har Riksdagsförvaltningen förlängt sitt avtal om 3 000 kvadratmeter på 5 år.

Vid utgången av kvartalet uppgick uthyrningsgraden till 91,9 procent (94,1). Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

## Gröna investeringar säkrar tillgången till finansiering

Den ökade trenden att allt mer kapital allokeras till gröna investeringar i kombination med att fler av Vasakronans befintliga fastigheter under 2020 kvalificerat sig för grön finansiering resulterade i att nästan all ny finansiering under året har varit grön. Det långsiktiga målet är att all finansiering ska vara grön och vid utgången av 2020 var 61 procent av bolagets finansiering grön.

Efter återhämtningen på finansieringsmarknaderna under den andra halvan av 2020, framförallt för bolag med hög kreditvär-

dighet som Vasakronan är bolagets kreditmarginaler nu nere på en lägre nivå än före pandemin.

## Prisat miljöarbete

Att minska energianvändningen är en av de viktigaste åtgärderna för att ytterligare minska bolagets klimatpåverkan. Under 2020 förbättrades Vasakronans energiprestanda med totalt 9,8 procent (10,3) och vid årsskiftet var det 72 procent av byggnaderna som hade en energiprestanda som låg under 100 kWh per kvadratmeter och år. Förbättringen förklaras bland annat av genomförda energieffektiviseringsåtgärder, till exempel ökade optimeringsmöjligheter på grund av förbättrade styrsystem. Energianvändningen har också minskat till följd av att färre människor har vistats i byggnaderna på grund av pandemin.

Under kvartalet tilldelades Sergelhusen priset för Årets LEED-byggnad/projekt av Sweden Green Building Council bland annat för projektets banbrytande hållbarhetsinitiativ. I november tilldelades även Sergelhusen Årets miljöpris av Tidsskriften Betong för arbetet med att maximera återbruk och minimera resursförbrukning i projektet.

I december kom årets resultat i den världsomspännande undersökningen av fastighetsbolags hållbarhetsprestanda, GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Vasakronan placerar sig återigen i toppskiktet och fortsätter att vara det bolag i Sverige med bäst totalplacering.

## Resultat för det fjärde kvartalet

	Q4 2020	Q4 2019
Driftöverskott	1 314	1 332
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 057	1 205
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	1 946	6 501
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	1,3%	4,4%
Värdeförändring finansiella instrument	-125	832
Resultat efter skatt	2 265	6 694
Kassaflödet från den löpande verksamheten	1 385	1 281

## Utdelningsförslag

Styrelsen föreslår årsstämman en vinstutdelning om 2 000 mkr (3 000).

# Marknaden under kvartal 4

## Inbromsning under årets sista kvartal

Under årets sista kvartal tog smittspridningen ny fart i såväl Europa som Sverige. Detta resulterade i att den återhämnings som noterades under det tredje kvartalet, till följd av minskad smittspridning och effekt från ett flertal finans- och penningpolitiska åtgärder, bromsades in. Konjunkturinstitutet bedömer att BNP sjönk med 2,8 procent under 2020. Under 2021 förväntas BNP stiga i takt med att allt fler får möjlighet att vaccinera sig.

Även sysselsättningen återhämtade sig något under hösten men nya och skärpta restriktioner i november resulterade i att sysselsättningstillväxten stannade av. Konjunkturinstitutet uppskattar att arbetslösheten låg runt 8,5 procent vid årsskiftet. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna ha ökat med 2,0 procent under 2020. Även 2021 uppskattas ökningen ligga på samma nivå.

Detaljhandeln, framförallt sällanköpshandeln, är en av de branscher som drabbats hårdast av pandemin. HUI Research uppskattar i sin rapport från december att konsumtionen i sällanköpshandeln, inklusive e-handel, ökade med 2,0 procent under 2020. Detta är en liten minskning jämfört med prognosen från i september som förutspådde en uppgång med 2,5 procent. Nedskrivningen beror av konsumtionsnedgången i slutet av 2020.

Parallellt med pandemins utmaningar genomgår branschen en digital omställning med nya aktörer och pressade marginaler som följd. En allt större handel av sällanköpsvaror sker på nätet. Detta bekräftas även av Vasakronans Cityhandelsindex som visar på en generell nedgång för sällanköpsvaror i fysisk butik, framförallt för kläd- och skohandel.

## Stabiliserad finansmarknad

Efter vårens oro på den svenska kapitalmarknaden stabiliserades marknaden och förusättningarna förbättrades succesivt. För att understödja marknaderna tillförde centralbanker världen över likviditet till både banker och företag. Riksbanken har agerat genom lån till banker och köp av värdepapper, varav vissa för Riksbanken nya instrument såsom företagscertifikat

och företagsobligationer. Tillgången till finansiering för bolag med stark kreditvärdighet som Vasakronan, bedöms som mycket god. Kreditmarginalerna var vid årets slut på historiskt låga nivåer. Vid Riksbankens möte i början av december beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent.

## Fortsatt intresse för fastigheter med säkra kassaflöden

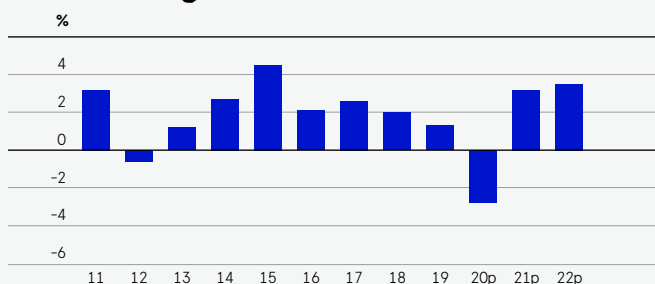
Under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 80 mdkr (76) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Årets transaktionsvolym uppgick därmed till 183 mdkr att jämföra med 229 mdkr under 2019. Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet. Merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm. Transaktionsvolymen för kontorsfastigheter gick ner väsentligt under 2020 jämfört med 2019. Prisnivåerna på genomförda transaktioner låg dock i nivå med före Corona-krisen. Bedömningen är att intresset för att förvärva fastigheter med starka kassaflöden är fortsatt stort från både svenska och utländska investerare.

Kontorshyresmarknaden inledde starkt under de första månaderna av 2020 i samtliga Vasakronans regioner. Efter utbrottet har marknaden blivit mer avvaktande med färre avslut. I samtliga av Vasakronans regioner bedöms hyresutvecklingen ha stagnerat.

Vid inledningen av året fortsatte avkastningskraven nedåt för att i slutet av mars stiga något på grund av osäkerheten kring effekterna av pandemin. Vid utgången av perioden låg avkastningskraven för kontor på samma nivåer som vid årsskiftet. Även vakansnivåerna för kontorslokaler har sedan årsskiftet legat stabilt på låga nivåer i samtliga Vasakronans regioner.

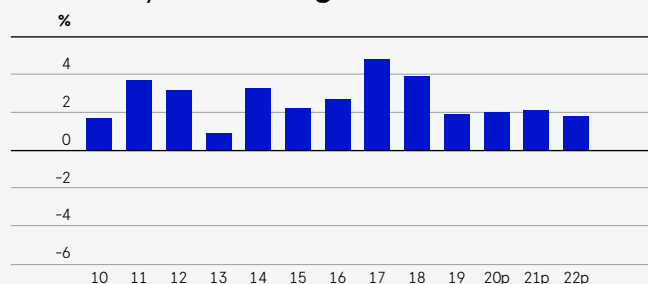
För butiksfastigheter bedöms direktavkastningskraven ha stigit något sedan årsskiftet. En viss nedgång noteras på butikshyrorna, framförallt i Stockholm, en nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av e-handels ökade hot mot fysisk handel.

## Inbromsning i tillväxten



BNP-utveckling i Sverige, årlig förändring i procent, fasta priser  
Källa: Konjunkturinstitutet

## Kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, årlig förändring i procent, i storstadsregioner  
Källa: SCB och Evidens

# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2020	Jan-dec 2019	Okt-dec 2020	Okt-dec 2019
Hysesintäkter	7 006	7 040	1 772	1 808
Driftkostnader	-696	-682	-185	-168
Reparationer och underhåll	-116	-119	-28	-31
Fastighetsadministration	-353	-377	-90	-112
Fastighetsskatt	-652	-655	-155	-165
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 817</b>	<b>-1 833</b>	<b>-458</b>	<b>-476</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>5 189</b>	<b>5 207</b>	<b>1 314</b>	<b>1 332</b>
Central administration	-118	-113	-29	-36
Resultat från andelar i joint venture	-219	1 105	75	218
Finansiella intäkter	9	4	1	1
Finansiella kostnader	-1 126	-1 135	-264	-271
Räntekostnader leasingskuld, tomträttsavgälder och arrenden	-158	-147	-40	-39
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>3 577</b>	<b>4 921</b>	<b>1 057</b>	<b>1 205</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 083	13 270	1 946	6 501
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	167	-881	-125	832
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-74	-	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 820</b>	<b>17 229</b>	<b>2 876</b>	<b>8 536</b>
Aktuell skatt	-203	-230	24	-120
Uppskjuten skatt	-903	-3 090	-635	-1 722
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 714</b>	<b>13 909</b>	<b>2 265</b>	<b>6 694</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-4	-2	-1	-2
<b>Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 718</b>	<b>13 911</b>	<b>2 266</b>	<b>6 696</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>1)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	-16	-41	-16	-41
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	6	5	6	5
Inkomstskatt pensioner	2	7	2	7
<b>Årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-8</b>	<b>-29</b>	<b>-8</b>	<b>-29</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>2)</sup></b>	<b>3 710</b>	<b>13 882</b>	<b>2 258</b>	<b>6 667</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,7	5,6

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

2) Då inga materiella minoritetsintressen föreligger är hela resultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.

# Kommentarer resultaträkning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året uppgick till 7 006 mkr (7 040). I ett jämförbart bestånd var minskningen 1 procent (+7). Under det andra kvartalet erhöll drygt 500 av Vasakronans lokalhyresgäster rabatter motsvarande 106 mkr, varav det statliga hyresstödet uppgick till 48 mkr. Lämnade Covid-relaterade rabatter har således belastat årets resultatet med 58 mkr. Utöver detta har Corona-relaterade hyreslätnader lämnats under årets sista 6 månader om 28 mkr. Vid årsskiftet har även 30 mkr (6) reserverats för osäkra fordringar. Exklusive dessa rabatter och reserver ökar hyresintäkterna för jämförbart bestånd med 1 procent.

Årets hyresintäkter har även påverkats negativt av minskade parkeringsintäkter om 23 mkr som en effekt av färre besökare framförallt i citykärnorna. Rensat för lägre garageintäkter samt ovan nämnda rabatter så steg hyresintäkterna i ett jämförbart bestånd med 1,1 procent.

Nyuthyrningar har under 2020 gjorts om 119 000 kvadratmeter (220 000) med en årshyra om 535 mkr (982), varav 15 procent (12) är intäktspåverkande under 2020. Av periodens nyuthyrning avser 199 mkr (414) nyuthyrning i projektfastigheter.

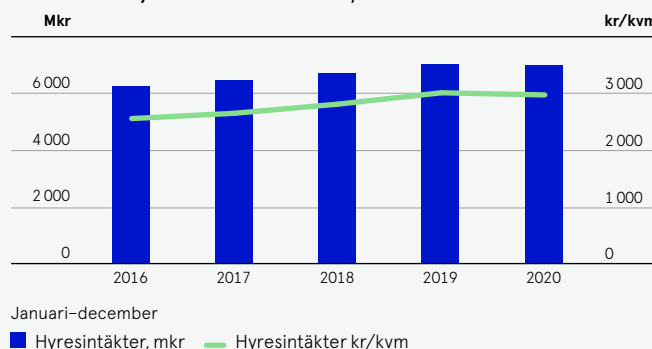
I Fastigheten Platinan i Göteborg har ett 5-årigt hyresavtal om 1 000 kvadratmeter tecknats med Korab International under det fjärde kvartalet. I samma fastighet har även EA Digital Illusions CE tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om drygt 600 kvadratmeter. Platinan som kommer vara inflyttningsklar våren 2022, uppnår med dessa avtal en uthyrningsgrad om 72 procent. I Fastigheten Skjutsgossen i Stockholm har under kvartalet ett 5-årigt hyreskontrakt tecknats med Liljewall arkitekter om 1 000 kvadratmeter.

Efter årets utgång har en uthyrning om 1 900 kvadratmeter till den japanska modekedjan Uniqlo kommunicerats. De kommer öppna en butik i Kompassen i Göteborg under våren 2021 som blir kedjans första i Göteborg och den fjärde i Skandinavien.

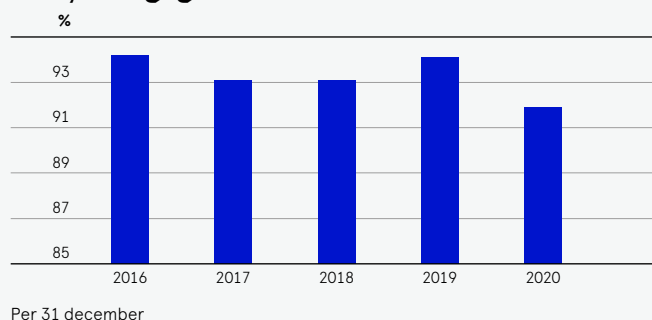
Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 554 mkr (557) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till -18 mkr (426).

Under året genomfördes omförhandlingar av 315 000 kvadratmeter (306 000) motsvarande en årshyra på 977 mkr (1 030) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 7,3 procent (11,8). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 11,9 procent (14,9) och för handel -7,1 procent (1,5). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden med tillägg för omflytt inom beståndet har drygt 72 procent (73) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

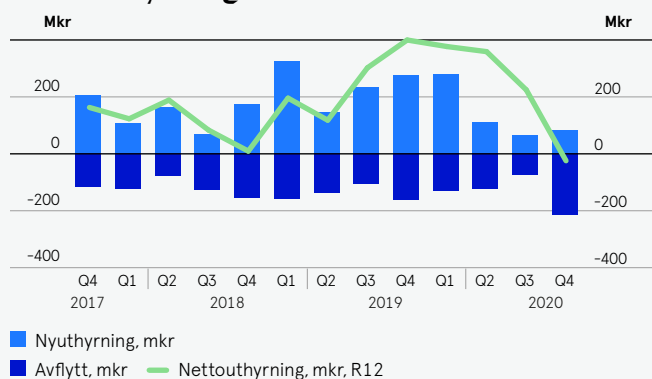
## Stabila hyresintäkter kr/kvm



## Uthyrningsgrad



## Nettouthyrning



## Kommentarer resultaträkning (forts)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 420 mkr (7 139) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,8 år (3,9). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,9 procent (94,1). Vakansen förklaras till 2,0 procentenheter (1,6) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick för året till -1 817 mkr (-1 833). I ett jämförbart bestånd, minskade fastighetskostnaderna med 2 procent att jämföra med en ökning om 9 procent för samma period föregående år. Minskningen förklaras framför allt av lägre taxebundna kostnader till följd av den milda vintern samt lägre kostnader för fastighetsadministration.

Driftkostnaderna har ökat till 696 mkr (682) som en effekt av högre utvecklingskostnader.

### Driftöverskott

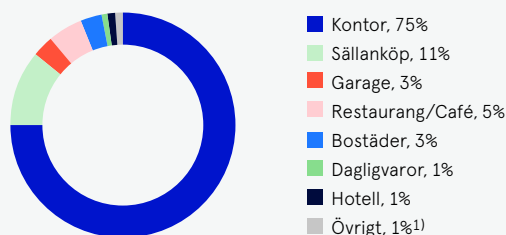
Driftöverskottet för perioden uppgick till 5 189 mkr (5 207). I ett jämförbart bestånd var utfallet i nivå med föregående år. Ren-sat för Covid-relaterade rabatter och hyreslättnader samt minskade parkeringsintäkter så steg driftöverskottet i ett jämförbart bestånd med 2,2 procent.

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	1 204	1 115	15
2022	906	1 425	20
2023	731	1 209	16
2024–ff	1 196	3 342	45
<b>Summa</b>	<b>4 037</b>	<b>7 091</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	102	1
Garage	–	227	3
<b>Totalt</b>	<b>5 206</b>	<b>7 420</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

## Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

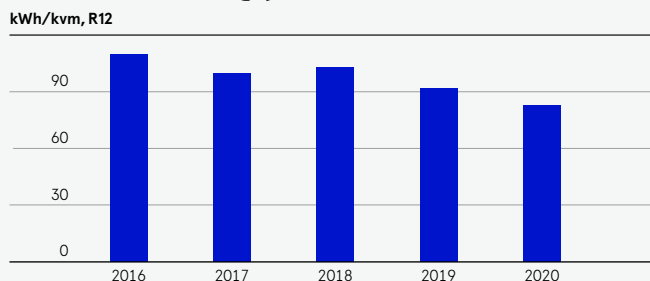
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager

## Stor spridning på många hyresgäster

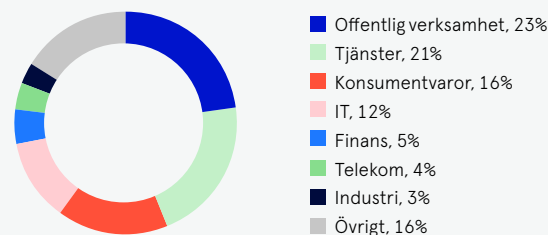
	Andel i %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
King	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	1
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
<b>Summa</b>	<b>17</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Förbättrad energiprestanda



## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

Överskottsgraden för helåret uppgick till 74 procent (74).

### Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick för helåret till -353 mkr (-377) och kostnaden för central administration uppgick till -118 mkr (-113). Den totala minskningen förklaras framförallt av lägre personalkostnader samt lägre kontorsomkostnader.

### Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till -219 mkr (1 105). Det negativa resultatet för året beror på minskad bedömda framtida byggrättsvolym.

### Finansiella poster

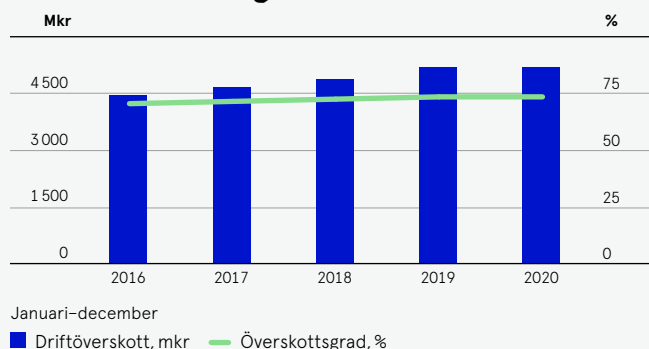
Finansnettot för året uppgick till -1 117 mkr (-1 131). Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,6 procent (1,7).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 4,4 gånger (4,6). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

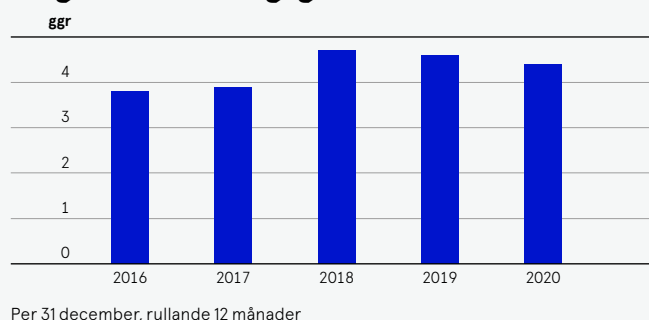
### Resultat före värdeförändringar och skatt

Årets resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 3 577 mkr (4 921). Förändringen beror framförallt på ett lägre resultat från andelar i joint ventures. Rensat från resultat från andelar i joint ventures låg utfallet på motsvarande nivå som föregående år.

## Stabil överskottsgrad



## Hög räntetäckningsgrad



## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020-12-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	165%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	29
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt



## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdeförändring det totala fastighetsbeståndet

Per 31 december 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield och Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna under året till 1 083 mkr (13 270), vilket motsvarar en värdeökning om 0,8 procent (9,7) för helåret. Värdeförändringen kopplad till förvaltade fastigheter uppgick till -434 mkr (11 234) motsvarande -0,3 procent (9,5) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 517 mkr (1 989) motsvarande en ökning om 7 procent (11,5)

Årets värdenedgång för Vasakronans handelsfastigheter bedöms till runt 5 procent. Storleken på nedgången beror bland annat på hur stort kontorsinslag det finns i respektive handelsfastighet. Värdeuppgången förklaras framförallt av nedjusterade avkastningsgrav för samhällsfastigheter samt lägre genomföranderisk och god uthyrningsgrad i projekten.

Direktavkastningen för det totala fastighetsbeståndet uppgick för 2020 till 3,3 procent (3,7 procent). För förvaltade fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,7 procent (4,0).

Ovissheten kring de långsiktiga effekterna av pandemin på hyresmarknaden innebär att gjorda antaganden i värderingarna innehåller en ovanligt hög grad av osäkerhet.

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till 167 mkr (-881), främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge under perioden vilket har en positiv effekt på de valutaräntederivat där Vasakronan erhåller fast ränta.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 71 349 mkr (73 000), varav 50 505 (54 936) utgörs av räntederivat och 20 844 mkr (18 064) av valutaräntederivat.

### Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -1 106 mkr (-3 320). Av skatten utgjordes -203 mkr (-230) av aktuell skatt och -902 mkr (-3 090) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 22,9 procent (19,3). Avvikelsen mot svensk bolagsskatt om 21,4 procent beror väsentligen på icke avdragsgill ränta som en effekt av gällande ränteavdragsbegränsningsregler.

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

## Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,2	0,8
Göteborg	0,4	0,1
Uppsala	0,4	0,0
Malmö	-1,0	-0,1
<b>Totalt</b>		<b>0,8</b>

## Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,3	-0,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	7,0	1,1
Transaktioner		0,0
<b>Totalt</b>		<b>0,8</b>

## Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,9
Marknadshyror	0,9
Långsiktig vakansgrad	-0,3
Övriga värderingsparametrar tex förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,7
<b>Totalt</b>	<b>0,8</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31	2020-09-30	2019-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 044	2 024	2 039	2 013
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	162 420	156 071	158 641	147 385
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	5 163	5 243	5 165	5 245
Inventarier	47	40	38	40
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>167 630</b>	<b>161 354</b>	<b>163 844</b>	<b>152 670</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Aktier och andelar i joint ventures	911	1 164	838	1 192
Fordringar hos joint ventures	-	130	-	165
Derivatinstrument	934	642	1 356	1 215
Andra långfristiga fordringar	915	174	277	58
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 760</b>	<b>2 110</b>	<b>2 471</b>	<b>2 630</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>172 434</b>	<b>165 488</b>	<b>168 354</b>	<b>157 313</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	73	35	112	35
Fordringar joint ventures	131	0	0	0
Derivatinstrument	4	27	6	35
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 026	1 114	1 304	1 312
Likvida medel	2 558	3 515	4 096	3 373
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 792</b>	<b>4 691</b>	<b>5 518</b>	<b>4 755</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>176 226</b>	<b>170 179</b>	<b>173 872</b>	<b>162 068</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>70 869</b>	<b>70 156</b>	<b>71 610</b>	<b>63 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	55 659	53 682	55 848	53 322
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 164	5 244	5 166	5 245
Uppskjuten skatteskuld	22 269	21 368	21 637	19 653
Derivatinstrument	4 284	2 725	4 122	3 879
Övriga långfristiga skulder	58	385	367	1 160
Avsatt till pensioner	120	119	116	85
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>87 554</b>	<b>83 523</b>	<b>87 256</b>	<b>83 344</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	13 658	12 956	11 444	11 649
Leverantörsskulder	72	220	101	190
Skulder joint ventures	11	12	-	12
Aktuella skatteskulder	91	128	124	-
Derivatinstrument	80	70	124	47
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 891	3 114	3 213	3 339
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 803</b>	<b>16 500</b>	<b>15 006</b>	<b>15 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>176 226</b>	<b>170 179</b>	<b>173 872</b>	<b>162 068</b>

# Kommentarer balansräkning

## Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2020 till 1 908 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 36 mkr (16) som avser investering i tekniska plattformar.

## Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2020 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 162 420 mkr, jämfört med 156 071 mkr vid årsskiftet 2019/2020. Värdeförändringen för 2020 uppgick till 1 083 mkr (13 270) och nettoinvesteringarna uppgick till 5 266 (3 867). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -9,2/10,4 mdkr.

Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

Per 31 december har nedjustering framförallt gjorts av fastighetsvärdena kopplat till butiksfastigheter vilket är det segment som tydligast drabbats av Covid-19 spridningen.

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
Ingående värde 1 januari	156 071	138 934
Investeringar	5 314	4 440
Förvärv	181	977
Försäljningar	-229	-1 550
Värdeförändring	1 083	13 270
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>162 420</b>	<b>156 071</b>

## Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka. Vid utgången av perioden var drygt 85 procent (85) av beståndet miljöcertifierat varav 73 procentenheter (72) LEED Guld eller högre.

## Nyttjanderättstillgångar; tomträtt och arrende

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgålder med avgäldsrenta motsvarande 3,0–3,75 procent.

Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet.

Per 31 december 2020 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 164 mkr att jämföra med 5 244 mkr vid årsskiftet.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhusen	4 000	3 879	97	56 500	Dec –21	84 <sup>2)</sup>	LEED Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 753	67	53 700	Mars –22	72	LEED Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	922	55	44 400	Nov –21	100	LEED Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	883	822	93	26 000	Dec –20	67	LEED Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	353	44	15 000	Juni –22	80	LEED Platina
Uppsala	Magasin X	530	248	47	11 500	Mars –22	73 <sup>3)</sup>	LEED Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	418	415	99	10 200	Okt –20	99	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	300	105	35	3 900	Dec –21	47	LEED Guld
Göteborg	Strömshuset	270	122	45	10 500	Nov –21	71	LEED Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	143	78	55	6 400	Aug –21	100	–
Stockholm	Sergelgatan	1 500	665	44		Mars –23	4) <sup>4)</sup>	LEED Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>13 124</b>	<b>9 362</b>	<b>71</b>			<b>81</b>	
Övriga projekt		1 199	896					
<b>Totalt</b>		<b>14 323</b>	<b>10 258</b>					

1) Beräknad utifrån area.

2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.

3) Inklusiv Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 98 procent.

4) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

### Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 323 mkr (14 374), varav 10 258 mkr var upparbetat per 31 december 2020 att jämföra med 6 753 vid årsskiftet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 81 procent (69) vid utgången av året. Totalt kontrakterad årshyra för dessa projekt uppgår till 840 mkr.

Samtliga projekt löper på enligt plan. Inga förseningar eller avbrott har noterats till följd av pandemin.

Under kvartalet färdigställdes Celsius i Uppsala och Nöten 5 vid Solna Strand. Celsius som omfattar 10 000 kvadratmeter kontorsyta är i det närmaste fulltuthyrd. Största hyresgästen är Livsmedelsverket som hyr 8 300 kvadratmeter kontor och laboratorium. Nöten 5 omfattar 26 000 kvadratmeter kontorsyta och var vid färdigställandet uthyrd till 67 procent. Största hyresgäster är Statistiska Centralbyrån och Universitets- och Högskolerådet som tecknat avtal om 7 200 respektive 6 700 kvadratmeter.

### Aktier och andelar joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 915 mkr (1 164). Värdet har under 2020 minskat med 185 mkr till följd av minskad bedömd framtida byggrättsvolym och med 34 mkr till följd av under perioden erhållen utdelning.

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2020 till 22 269 mkr jämfört med 21 368 mkr per årsskiftet. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Skulder och likvida medel

De omfattande finans- och penningpolitiska åtgärder som genomförts under året har gett en stabiliserande effekt på kapitalmarknaden med sjunkande kreditmarginaler som följd. Tillgången till finansiering bedöms som mycket god och kreditmarginalerna var vid årets slut på historiskt låga nivåer.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor samt en jämn förfallostruktur av bolagets lån. Vasakronan har sedan 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Kreditbetyget är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's väger även in den starka ägarbildningen när de bedömer bolaget. Den starka ratingen minskar finansieringsrisken då den ger tillgång till finansiering från flertalet marknader och även tillgång till finansiering på längre löptider, i vissa fall så långt som 25 år.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 66 759 mkr (63 123). Låneförfallen de kommande 12 månaderna uppgick till 20 procent (19) av räntebärande skulder och låneförfall 10 år och längre uppgick till 11 procent (12). Den genomsnittliga kapitalbindningen minskade till 5,0 år (5,2) vid periodens slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till utnyttjade kreditlöften minskade till 5,4 år (5,6).

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Samtliga kreditfaciliteter har likt tidigare varit utnyttjade under året. Likvida medel om 2 558 mkr (3 515), utnyttjade kreditfaciliteter från ägarna samt utnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från EIB motsvarar tillsammans 165 procent (166) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 76 mkr (321) av erhållna depositioner under CSA-avtal.

Vasakronan är en av de största emittenterna bland bolag på den svenska och norska kapitalmarknaden, men emitterar även obligationer i andra valutor med investerare från Europa och Asien. Under året har bolaget lånat upp motsvarande 12,4 mdkr (15,2) på obligationsmarknaden fördelat på SEK 6,8 mdr (7,5), JPY 1,4 mdr (10), NOK 3,1 mdr (0,3), USD 155 m (185), AUD 80 m (55) och EUR 40 m (407). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 31 procent (27) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken.

Under perioden har även icke säkerställda banklån om 750 mkr (-) och säkerställda banklån om 1,6 mdkr (1,3) tagits upp. Vid periodens slut minskade banklån mot säkerhet i pantbrev till 6 procent (7) av koncernens totala tillgångar.

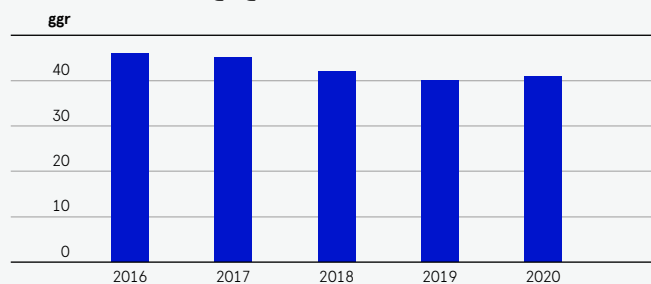
## Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 410	29	13 658	20
1–2 år	3 201	5	7 405	11
2–3 år	1 087	2	10 082	15
3–4 år	3 799	5	4 761	7
4–5 år	4 145	6	5 982	8
5–6 år	1 748	3	3 881	6
6–7 år	7 950	11	5 969	9
7–8 år	4 200	6	3 168	5
8–9 år	6 800	10	4 434	6
9–10 år	4 550	7	2 678	4
Över 10 år	11 427	16	7 299	11
<b>Totalt</b>	<b>69 317</b>	<b>100</b>	<b>69 317</b>	<b>100</b>

## Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram	–	7 514	11
Obligationer, SEK	–	24 507	35
Obligationer, NOK	11 820	11 337	17
Obligationer, EUR	477	4 790	7
Obligationer, JPY	11 400	907	1
Obligationer, AUD	160	1 013	1
Obligationer, USD	340	2 797	4
Banklån mot säkerhet	–	10 971	16
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	–	5 482	8
<b>Totalt</b>		<b>69 317</b>	<b>100</b>

## Stabil belåningsgrad



Per 31 december

Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 29 procent (32) och andelen räntebindningsförfall 10 år och längre uppgick till 16 procent (17) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade vid periodens slut till 5,6 år (5,8). Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,6 procent (1,7) vid utgången av perioden.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Grön finansiering

Av de obligationer som emitterats under året har 96 procent utgjorts av gröna obligationer. Totalt har 11,8 mdkr (13,4) gröna obligationer emitterats vilket gör bolaget till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under året har ett grönt lån med Nordiska investeringsbanken tecknats om 750 mkr (-), ett grönt säkerställt banklån om 1 mdkr (0,76) samt en grön lånefacilitet med Europiska investeringsbanken om 2 mdkr (-). Vid periodens slut var lånefaciliteten med EIB outnyttjad.

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 482 mkr (4 827) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (760).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 61 procent (47) av den totala låneportföljen vilket motsvarar en ökning i utestående volym grön finansiering under året med 10,8 mdkr.

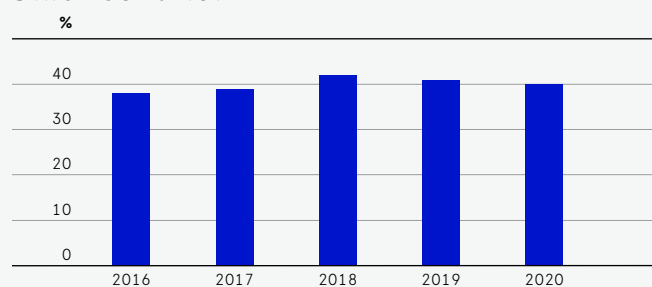
### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under året till följd av periodens totalresultat på 3 710 mkr (13 911) till 70 869 mkr (70 156). Soliditeten uppgick till 40 procent (41) och belåningsgraden till 41 procent (40) vid perioden slut. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 6 mkr (3).

## Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	870
Gröna obligationer, SEK	22 437
Gröna obligationer, NOK	3 838
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	2 856
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>34 905</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	53 776
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>18 871</b>

## Stabil soliditet



Per 31 december

# Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 044</b>	<b>60 271</b>	<b>0</b>	<b>60 271</b>
Periodens resultat	-	-	13 911	13 911	-2	13 909
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	5	5
Övrigt totalresultat	-	-	-29	-29	-	-29
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	13 882	13 882	-	13 882
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
Periodens resultat	-	-	3 718	3 718	-4	3 714
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7	7
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 710	3 710	-	3 710
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-3 000
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 636</b>	<b>70 863</b>	<b>6</b>	<b>70 869</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019	Okt–dec 2020	Okt–dec 2019
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	5 189	5 207	1 313	1 332
Central administration	-118	-113	-29	-36
Återläggning avskrivningar	13	12	6	3
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-13	-13	-8	-5
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>5 071</b>	<b>5 093</b>	<b>1 282</b>	<b>1 294</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-1 295	-1 194	-267	-301
Erhållen ränta	6	3	1	0
Betald inkomstskatt	-235	-147	-32	62
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>3 547</b>	<b>3 755</b>	<b>984</b>	<b>1 055</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	10	-213	113	186
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	261	287	288	40
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 818</b>	<b>3 829</b>	<b>1 385</b>	<b>1 281</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-5 314	-4 440	-1 659	-1 295
Förvärv av fastigheter	-181	-977	-174	-975
Försäljning av fastigheter	229	1 550	-	85
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-14	-3	-13	-1
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-23	-12	-6	-12
Utdelning joint ventures	34	309	-	251
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 269</b>	<b>-3 573</b>	<b>-1 852</b>	<b>-1 947</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-1 451</b>	<b>256</b>	<b>-467</b>	<b>-666</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-3 000	-4 000	-3 000	-
Upptagna räntebärande skulder	35 844	35 874	7 729	6 764
Amortering räntebärande skulder	-31 417	-30 709	-5 238	-4 727
Förändring säkerheter	-663	214	-523	-1 149
Lösen av finansiella instrument	-277	-335	-46	-80
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	7	-	7	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>494</b>	<b>1 044</b>	<b>-1 071</b>	<b>808</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-957</b>	<b>1 300</b>	<b>-1 538</b>	<b>142</b>
Likvida medel vid periodens början	3 515	2 215	4 096	3 373
Periodens kassaflöde	-957	1 300	-1 538	142
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 558</b>	<b>3 515</b>	<b>2 558</b>	<b>3 515</b>

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

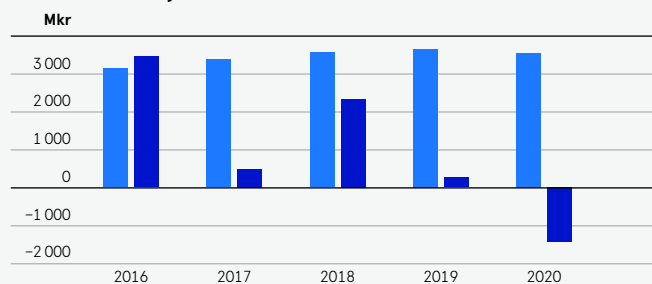
# Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 5 071 (5 093). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet minskade till 3 547 mkr (3 755) till följd av ökad erlagd ränta och högre betald skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -5 314 mkr (-4 440). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -5 269 mkr (-3 573). Förändringen förklaras av ökade investeringar och färre fastighetsförsäljningar under 2020. Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 4 427 mkr (5 165).

Sammantaget har likvida medel minskat under perioden med 957 mkr (1 300) och uppgick till 2 558 mkr (3 515) vid periodens utgång.

## Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital  
■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

## Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Innerstaden 30:79 samt 30:3	Malmö	Malmö Kommun	6	Jun 2020
Gulmäran 1	Solna	Järvastaden AB	180	Okt 2020

### Summa överenskommet fastig-hetsvärde

Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt	-5
<b>Total köpeskilling</b>	<b>181</b>

## Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Vildmannen 11	Stockholm	Arnahammar Fastighets AB	230	Sep 2020

### Summa överenskommet fastig-hetsvärde

Förvärvsomskostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt	-1
<b>Total köpeskilling</b>	<b>229</b>

## Avtalade men ej genomförda försäljningar

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
<b>Total köpeskilling</b>			<b>88</b>	

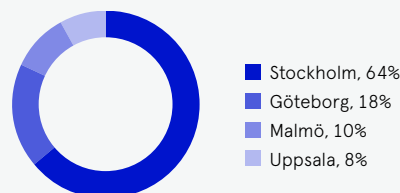


# Vasakronan totalt och per region

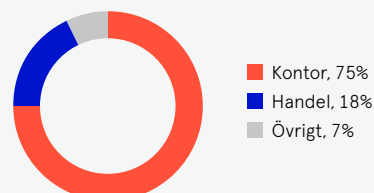
## Totalt Vasakronan jan–december

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	162 421	156 071
Hysesintäkter, mkr	7 006	7 040
Driftöverskott, mkr	5 189	5 204
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	171	174
Area, tkvm	2 339	2 322
Miljöcertifiering, %	85	85

### Fördelning geografisk marknad



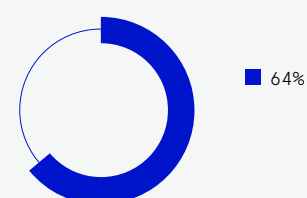
### Fördelning per objektstyp



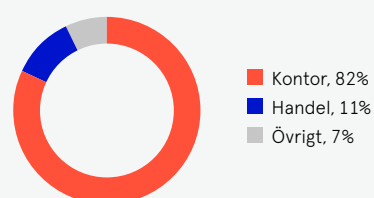
## Stockholm jan–december

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	109 799	105 113
Hysesintäkter, mkr	4 450	4 464
Driftöverskott, mkr	3 344	3 342
Uthyrningsgrad, %	91	94
Antal fastigheter	79	80
Area, tkvm	1 373	1 379
Miljöcertifiering, %	82	82

### Stockholms andel av totalen



### Stockholm per objektstyp



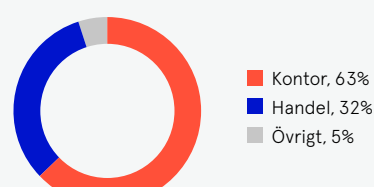
## Göteborg jan–december

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	29 365	28 149
Hysesintäkter, mkr	1 286	1 325
Driftöverskott, mkr	962	1 006
Uthyrningsgrad, %	95	96
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	403	403
Miljöcertifiering, %	94	94

### Göteborgs andel av totalen



### Göteborg per objektstyp



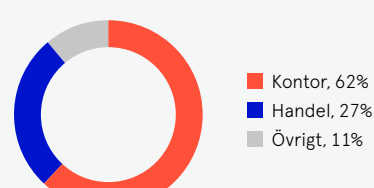
## Malmö jan–december

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 018	13 010
Hysesintäkter, mkr	700	692
Driftöverskott, mkr	475	457
Uthyrningsgrad, %	88	91
Antal fastigheter	33	33
Area, tkvm	309	296
Miljöcertifiering, %	96	96

### Malmös andel av totalen



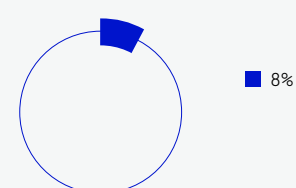
### Malmö per objektstyp



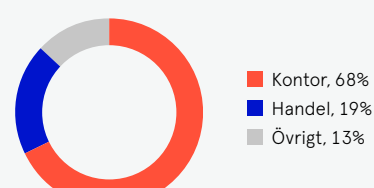
## Uppsala jan–december

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 239	9 799
Hysesintäkter, mkr	570	559
Driftöverskott, mkr	408	399
Uthyrningsgrad, %	96	97
Antal fastigheter	25	27
Area, tkvm	254	244
Miljöcertifiering, %	75	78

### Uppsalas andel av totalen



### Uppsala per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

# Vasakronan AB

## – moderbolaget i sammandrag

### Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019
Nettoomsättning	510	503
Rörelsens kostnader	-659	-639
Realisationsresultat försäljningar	0	3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-149</b>	<b>-133</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	3 943	6 982
Resultat från andelar i joint ventures	-1	0
Räntenetto	-349	-419
Värdeförändring finansiella instrument	167	-881
Bokslutsdispositioner	-200	-300
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 411</b>	<b>5 249</b>
Skatt	-230	-84
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 181</b>	<b>5 165</b>

### Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	3 181	5 165
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>3 181</b>	<b>5 165</b>

### 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 510 mkr (503) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 3 943 mkr (6 982) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 167 mkr (-881) till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge. Resultat före skatt uppgick till 3 411 mkr (5 249). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 546 mkr (3 506).

### Balansräkning

Belopp i mkr	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	4	7
Aktier och andelar i dotterbolag	37 636	37 635
Fordringar hos dotterbolag	40 472	37 093
Fordringar hos joint ventures	-	130
Aktier och andelar i joint ventures	-	1
Uppskjuten skattefordran	368	459
Derivatinstrument	934	642
Långfristiga fordringar	909	169
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>80 323</b>	<b>76 136</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	6 469	4 565
Fordringar joint ventures	131	0
Derivatinstrument	4	27
Kortfristiga fordringar	614	615
Likvida medel	2 546	3 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>9 764</b>	<b>8 713</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 087</b>	<b>84 849</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	12 823	12 641
Obeskattade reserver	686	486
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	69 317	66 638
Derivatinstrument	4 364	2 795
Ej räntebärande skulder	1 144	1 170
Skulder till dotterbolag	1 753	1 119
<b>Summa skulder</b>	<b>76 578</b>	<b>71 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>90 087</b>	<b>84 849</b>

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 293 (304).

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar 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. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 98–101.

Under Coronapandemins första månader träffades Vasakronans ledningsgrupp och styrelse regelbundet för att utvärdera pandemins effekter på Vasakronans verksamhet. De områden som identifierats som riskområden är; smittorisk för hyresgäster och medarbetare, hyresintäkter, finansiering, projektverksamhet samt fastighetsvärdering. Ett stort antal åtgärder har vidtagits för att begränsa riskerna inom dessa områden vilket har resulterat i att effekterna på kort sikt har varit begränsade. Åtgärderna omprövas löpande och utifrån hur pandemin utvecklar sig.

Hur pandemin kommer påverka fastighetsmarknaden på längre sikt är i dagsläget svårt att förutspå.

## Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningspraxis måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- 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 se sidan 68 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

## Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.3 sidan 96 i Vasakronans årsredovisning för 2019. Vid utgången av året hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 490 mkr.

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2019 sidorna 79–98.

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 verkligt värdehierarkin. 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 verkligt värdehierarkin.

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 regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 80.

Vasakronan har under året erhållit statligt bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket relaterat till årets andra kvartal. Bidragen redovisas i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till Covid har resultatförts i den period de avsett.

## 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 22. På sidan 20–21 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Stockholm den 4 februari 2021

## Johanna Skogestig

*Verkställande direktör*

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

## För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: [christer.nerlich@vasakronan.se](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 Februari 2021 kl. 13.00 CET.

# Nyckeltal

	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019	Okt–dec 2020	Okt–dec 2019
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,9	94,1	91,9	94,1
Överskottsgrad, %	74	74	74	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	5 314	4 440	1 659	1 295
Fastighetsförvärv, mkr	181	977	174	975
Fastighetsförsäljningar, mkr	-229	-1 550	0	-86
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	5 266	3 867	1 833	2 184
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	162 420	156 071	162 420	156 071
Area på balansdagen, tkvm	2 339	2 322	2 339	2 322
Antal fastigheter på balansdagen	171	174	171	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	83	92	83	92
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA-marginal, %	71	75	70	83
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	4,6	4,7	5,6
Soliditet på balansdagen, %	40	41	40	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	40	41	40
Genomsnittlig räntebindning, år	5,0	5,2	5,0	5,2
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,4	5,6	5,4	5,6
EPRA NRV på balansdagen, mkr	94 656	91 742	94 656	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	87 735	85 205	87 735	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	69 450	68 909	69 450	68 909
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,6	1,7	1,6	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	66 759	63 123	66 759	63 123
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 547	3 755	984	1 055
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2)</sup>	13,5	12,0		
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	293	304	293	304

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

# Härledning nyckeltal

	Jan–dec 2020	Jan–dec 2019	Okt–dec 2020	Okt–dec 2019
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	70 869	70 156	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	3 426	2 126	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 269	21 368	22 269	21 368
	<b>94 656</b>	<b>91 742</b>	<b>94 656</b>	<b>91 742</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	70 869	70 156	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-136	-116	-136	-116
Återläggning derivat	3 426	2 126	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 269	21 368	22 269	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-6 785	-6 421	-6 785	-6 421
	<b>87 735</b>	<b>85 205</b>	<b>87 735</b>	<b>85 205</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	70 869	70 156	70 869	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	489	661	489	661
	<b>69 450</b>	<b>68 909</b>	<b>69 450</b>	<b>68 909</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	5 189	5 207	1 314	1 332
Central administration	-118	-113	-29	-36
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	34	309	-	58
Tomträttsavgälder och arrenden	-165	-154	-42	-41
	<b>4 940</b>	<b>5 249</b>	<b>1 243</b>	<b>1 313</b>
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	7 006	7 040	1 772	1 808
EBITDA	4 940	5 249	1 243	1 506
	<b>71</b>	<b>75</b>	<b>70</b>	<b>83</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	4 940	5 249	1 243	1 506
Finansnetto	-1 117	-1 131	-263	-270
	<b>4,4</b>	<b>4,6</b>	<b>4,7</b>	<b>5,6</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	55 659	53 682	55 659	53 682
Kortfristiga räntebärande skulder	13 658	12 956	13 658	12 956
Likvida medel	-2 558	-3 515	-2 558	-3 515
	<b>66 759</b>	<b>63 123</b>	<b>66 759</b>	<b>63 123</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	66 759	63 123	66 759	63 123
Förvaltningsfastigheter	162 420	156 071	162 420	156 071
	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>40</b>

1) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent.

# Definitioner

## Area, kvm

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

## Belåningsgrad, %

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

## Central administration, mkr

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

## Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, 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.

## Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt 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, %

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

## Energiprestanda, 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.

## EPRA NRV

(Net Reinstatement Value), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 21.

## 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, se härledning sidan 21.

## EPRA NDV

(Net Disposal Value), mkr Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt, se härledning sidan 21.

## Fastighetsförvärv, mkr

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

## Fastighetsförsäljningar, mkr

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

## Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## 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.

## Hysesvärde, 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

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, %

Summan av arean i fastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad, dividerat med arean för hela fastighetsbeståndet, per balansdagen.

## 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.

## 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.

## 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.

## Räntetäckningsgrad, ggr

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

## Soliditet, %

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

## Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

## Överskottsgrad, %

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

## En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 171 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 162 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter 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](http://www.vasakronan.se)

## Kalendarium

### Rapporter

Årsredovisning 2020  
Årsstämma 2020  
Delårsrapport januari–mars

mars 2021  
april 2021  
28 april 2021