

Delårsrapport

Januari–juni 2021

Q2

- > Hyresintäkterna ökade med 6 procent och uppgick totalt till 3 660 mkr (3 467). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent förklarad av högre bruttohyror
- > Nyuthyrningar har gjorts av 59 000 kvadratmeter (84 000) med en årshyra på 260 mkr (389) och nettouthyrningen uppgick till -194 mkr (134)
- > Prisförändring vid omförhandlingar uppgick till i genomsnitt 10 procent att jämföra med 8 procent motsvarande period föregående år
- > Uthyrningsgraden uppgick till 92,1 procent (93,8) vid periodens utgång. Vakansen om 7,9 procent förklaras till 1,5 procentenheter (1,7) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet ökade med 6 procent och uppgick totalt till 2 702 mkr (2 543). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 174 mkr (1 540)
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till 5 526 mkr (-1 208), vilket motsvarar en värdeökning på 3,4 procent (-0,7). Värdeförändringen förklaras av såväl sänkta avkastningskrav som höjda marknads-hyresantaganden
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 169 863 mkr (162 420)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 525 mkr (217) framförallt till följd av uppgång i längre marknadsräntor
- > Resultat efter skatt uppgick till 6 528 mkr (360)

Hyresintäkter

+6%

Driftöverskott

+6%

Värdeförändring
på fastigheter

+3,4%

Uthyrningsgrad

92,1%

Belopp i mkr	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	April-juni 2021	April-juni 2020	Juli 2020–juni 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	3 660	3 467	1 842	1 703	7 199	7 006
Driftöverskott	2 702	2 543	1 369	1 256	5 347	5 189
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 174	1 540	1 163	604	4 211	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 526	-1 208	3 889	578	7 818	1 083
Resultat efter skatt	6 528	360	4 215	511	9 883	3 714
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 766	1 586	968	846	3 727	3 547
Marknadsvärde fastigheter	169 863	157 455	169 863	157 455	169 863	162 420
Uthyrningsgrad, %	92,1	93,8	92,1	93,8	92,1	91,9
Överskottsgrad, %	74	73	74	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,5	4,1	4,8	4,4
Belåningsgrad, %	41	40	41	40	41	41
EPRA NRV på balansdagen, mkr	99 604	92 834	99 604	92 834	99 604	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	92 156	86 199	92 165	86 199	92 165	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	73 065	67 283	73 065	67 283	73 065	69 450
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	91	90	91	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	92	92	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	83	87	83	87	83	83

Starkt resultat och ökade intäkter

När jag blickar tillbaka på det dryga år som gått kan jag konstatera att det är mycket som har hänt. Digitaliseringen har påskyndats, verksamheter har ställt om och utvecklats och beteenden har förändrats. Exakt vilka förändringar som blir bestående återstår att se. Klart är att vi går mot ljusare tider och vi är många som ser fram emot att återigen få röra oss friare, umgås och träffa varandra.

Högre aktivitet på hyresmarknaden

Frågan om kontorets roll för verksamheter och medarbetare är högaktuell och under våren har många organisationer sett över sin arbetsplatsstrategi och i vissa fall kontorslösning. Förändrade arbetssätt gör att läget och utformningen av kontoret har ökat i betydelse. Dessa förändrade behov är vi väl rustade för och möter med högkvalitativa produkter, flexibla avtalsformer och stor kunskap om kontorsutformning.

Optimismen hos många företag är uppenbar och aktiviteten på hyresmarknaden har ökat. Det som efterfrågas är effektiva kvadratmetrar i bra lägen, vilket syns både i de nyuthyrningar och omförhandlingar vi gjort under kvartalet. Samtidigt har det inneburit en högre grad av omflyttning, särskilt i centrala Stockholm, och trots en högre volym av nyuthyrningar redovisar vi en negativ nettouthyrning första halvåret. Att företag nu i ännu större utsträckning ser över sitt lokalbehov med fokus på effektivitet och attraktivitet stärker min uppfattning ytterligare att det är fastigheter och lägen som Vasakronan erbjuder som kommer att vara vinnare även framöver.

Framgångsrik stadsutveckling

Det är full aktivitet i våra projekt och det är spännande att se hur vi är med och bidrar till mer levande platser med blandat innehåll. Ett tydligt exempel är omvandlingen av Malmskillnadsgatan i centrala Stockholm. Ett annat är utvecklingen av Sergelgatan där första etappen nu färdigställs och ett antal restauranger vid Hötorget öppnar upp. I samma kvarter har vi också gjort en annan viktig uthyrning till Paradox, ett nytt spännande



”Vi ser en högre aktivitet på hyresmarknaden. Det som efterfrågas är effektiva kvadratmetrar i bra lägen.”

upplevelsemuseum.

I Lilla Bommen i Göteborg har nya Hisingsbron invigts och i direkt anslutning till dess södra fäste håller vi på att färdigställa vårt projekt Platinan. Intresset för projektet har varit stort och det är snart fullt uthyrt. Under första halvåret 2022 flyttar de första hyresgästerna in och vi förbereder nu nästa projekt i samma område, Kaj 16.

Fortsatt god tillgång på finansiering

Värdet på vårt bestånd är nu 170 mdkr och vi har en värdeförändring på 3,4 procent. Det är ett uttryck för en stark efterfrågan på fastigheter generellt men vi ser också en positiv effekt från våra projektfastigheter.

Obligationsmarknaden har hållit i sig under kvartalet och vi har

passat på att låsa in låga kreditmarginaler på längre löptider. Vi har lånat närmare 9 mdkr med en löptid på i snitt 8 år och sammantaget har det resulterat i en lägre snittränta. Samtliga obligationer som har emitterats under perioden har varit gröna.

Moody's har bekräftat vårt höga kreditbetyg, A3 Stabila utsikter. Vasakronans lägen, högkvalitativa fastigheter och starka hyresgästportfölj lyfts fram som faktorer bakom betyget.

Hållbarhetsfrågorna växer i betydelse

Hållbarhetsfrågorna är sedan länge integrerade i vår affärsmodell och större delen av vår portfölj håller högsta miljöcertifiering, vilket numera är ett krav från hyresgäster. Tack vare ett omfattande digitaliseringsarbete kan vi på ett enkelt sätt förse våra kunder med olika miljödata, oavsett om det handlar om avfall eller den energianvändning lokalen faktiskt har och vad den orsakar för CO2-avtryck. Mycket återstår att göra på området men med digitaliseringens hjälp finns goda förutsättningar att påskynda utvecklingen och vi välkomnar både investerare och kunder att ställa högre krav på oss och på branschen.

Goda förutsättningar framåt

Vi levererar ett starkt resultat för halvåret och hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökar. Utvecklingen på hyresmarknaden är positiv och vi erbjuder produkter, lägen och tjänster som vi nu ser efterfrågas i allt högre grad.

Avslutningsvis vill jag premiера Vasakronans medarbetare som med kunskap och ett genuint engagemang fortsätter att målinriktat leverera. Vasakronan är väl positionerat att fortsätta utveckla fastigheter och områden med målet att skapa värden för våra ägare, hyresgäster och alla de människor som rör sig i de städer där vi finns.

Stockholm 9 juli 2021

Johanna Skogestig

Vasakronan andra kvartalet

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 41 000 kvadratmeter (35 000) och en årshyra på 183 mkr (111) fördelat på drygt 100 kontrakt. Av kvartalets nyuthyrningar avser 8 500 kvadratmeter (5 600) och en årshyra om 40 mkr (24) i projektfastigheter.

I projektfastigheten Platinan i Göteborg har Svenskt Näringsliv tecknat ett 8-årigt hyresavtal om 2 500 kvadratmeter. Uthyrningsgraden i fastigheten uppgår nu till 89 procent och inflyttning påbörjas i våren 2022.

I Garnisonen i Stockholm har Försvarets Materielverk tecknat ett 3-årigt hyresavtal om drygt 2 500 kvadratmeter. I kvarteret Sleipner i centrala Uppsala har JM tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om 1 600 kvadratmeter.

Av nyuthyrningen under kvartalet svarar butiker och restauranger för drygt 3 800 kvadratmeter. I Södertull i Malmö har ett 6-årigt hyreskontrakt tecknats med restaurangkedjan Klangmarket. I samma område öppnar även Disgusting Food Museum där besökarna får smaka på annorlunda mat från olika delar av världen.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar motsvarande 89 000 kvadratmeter (92 000) och en årshyra om 288 mkr (260). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 5 procent (10) och för handel är prisförändringen oförändrad (-10). I fastigheten Modemet 1 hus 10 i Kista, Stockholm har befintlig hyresgäst förlängt sitt avtal om drygt 20 000 kvadratmeter i 5 år. I Nöten 3 i Stockholm har Trafikverket förlängt sitt avtal om drygt 16 000 kvadratmeter på 3 år.

Kvartalets nettouthyrning uppgick till -39 mkr (-10). Nettouthyrningen påverkas negativt av några större uppsägningar för avflytt, däribland den sedan tidigare aviserade uppsägningen av Tietos hyreskontrakt i Värtahamnen i Stockholm om 16 500 kvadratmeter. Tieto lämnar sina lokaler sommaren 2022.

Uthyrningsgraden uppgick till 92,1 procent (93,8), vilket är en ökning om 0,6 procentenheter sedan föregående kvartal. Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (1,7) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

Rating från Moody's breddar finansieringen

I maj bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Ratingen är en viktig förutsättning för att nå den finansiella målsättningen att ha en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt, både avseende löptider och finansieringskällor. Moody's bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbild. Ratingbetyget motiveras av den starka ägarbild, beståndets höga kvalitet med hög andel miljöcertifierade fastigheter samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Sergelhusen i världsklass

Under kvartalet färdigställdes LEED-certifieringen av de flerfaldigt prisbelönta Sergelhusen. Betyget blev som förväntat Platina, med ett poängutfall i världsklass. Endast två fastigheter i världen har sedan tidigare fått högre poäng än Sergelhusen enligt LEED v4/v4.1 BDC (Building Design and Construction), den senaste och mest omfattande versionen av LEED. Sergelhusen är utvecklade med stort fokus på social och miljömässig hållbarhet. Det höga resultatet förklaras framförallt av att en stor andel av de befintliga betongstommarna har bevarats samt innovativa lösningar för energi- och vattenbesparing.

Även satsningarna för att främja biologisk mångfald med takparker försedda med ett femtiotal olika växter bidrog till det fina utfallet i certifieringen. Biologisk mångfald är en fråga som blir allt viktigare för oss som fastighetsägare och som vi kommer fokusera på allt mer framgent. Vi har ett ansvar för att analysera hur verksamheten påverkar den biologiska mångfalden på platser där våra fastigheter finns och den påverkan som uppkommer till följd av bolagets inköp av varor och tjänster.

Ny definition för gröna byggnader

Under kvartalet släppte EU-kommissionen de slutgiltiga kriterierna för vad som ska anses som gröna byggnader. Till skillnad mot ursprungsförslaget så ska inte enbart befintliga byggnader med energiklass A räknas som gröna, utan även de med ett lägre betyg om de tillhör de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna i respektive land. Vasakronan välkomnar denna breddning av definitionen då kraven på energiklass A väsentligen skiljer sig åt mellan de olika länderna. Kriteriet om de 15 procent mest energieffektiva byggnaderna lämnar dock stort tolkningsutrymme. Vasakronan samarbetar nu med andra fastighetsbolag och Fastighetsägarna Sverige för att få fram en gemensam definition, vilket bland annat har lett till en uppmaning till regeringen att hemställa till Boverket och Energimyndigheten att skyndsamt bidra i arbetet.

Resultat för det andra kvartalet

	Q2 2021	Q2 2020
Hyresintäkter	1 842	1 703
Driftöverskott, mkr	1 369	1 256
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 163	604
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	3 889	578
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	2,4	0,4
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	258	-449
Resultat efter skatt, mkr	4 215	511
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	918	845

Marknaden under andra kvartalet

Ljusare tider i sikte

Vintern och våren har präglats av fortsatt hög smittspridning. Trots detta börjar nu världens ekonomier återhämta sig till följd av fortsatt stora finans- och penningpolitiska stimulanser samt att företag och verksamheter har anpassat sig till rådande restriktioner. Återhämtningen skiljer sig dock åt mellan olika länder, där USA just nu är det land som går starkast drivet av enorma stimulanspaket och hög vaccinationstakt.

I Sverige har stigande vaccinationsgrad och minskad smittspridning resulterat i successiva lättnader i restriktionerna. Att coronaläget börjar ljusna både i Sverige och i världen i övrigt ger starka förhoppningar om att den ekonomiska återhämtningen ska börja ta fart under det tredje kvartalet.

I senaste prognosen från Konjunkturinstitutet uppskattas BNP stiga med 4,4 procent, att jämföra med en nedgång under 2020 med 2,8 procent. Ökningen för 2021 har reviderats upp med 0,7 procentenheter jämfört med den tidigare prognosen på grund av att hushållens konsumtion ökat snabbare och exporten utvecklats starkare än vad som tidigare prognostiserats.

Vid utgången av 2020 låg arbetslösheten runt 8,3 procent enligt Konjunkturinstitutet. Siffran har därefter ökat något under första halvåret 2021. Bedömningen är att arbetslösheten faller tillbaka något när återhämtningen i konjunkturen kommer igång. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorsysselsättningen i storstadsregionerna öka med 2,0 procent under 2021 och 2,1 procent under 2022.

Stora delar av sällanköpshandeln har påverkats hårt av pandemin och de restriktioner som har följt. Framförallt har den fysiska handeln drabbats negativt till följd av krav på social distansering och avrådan från besök i fysisk butik. Som en effekt har den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår kraftigt påskyndats och en allt större andel av

sällanköpsvarorna köps nu via nätet. Detta bekräftas även av Vasakronans Cityhandelsindex som visar på en generell nedgång för sällanköpsvaror i fysisk butik, framförallt för kläd- och skohandel. HUI Research uppskattar i sin rapport från juni att sällanköpshandeln, inklusive e-handeln, kommer öka med 3,5 procent under 2021 och 2,0 procent under 2022, att jämföra med en ökning om 2,9 procent 2020.

God tillgång till finansiering

För att understödja marknaderna och mildra de ekonomiska effekterna av pandemin har centralbanker världen över tillfört likviditet till både banker och företag. I Sverige agerar Riksbanken främst genom köp av värdepapper. Vid Riksbankens möte i början av juli beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent.

Tillgången till finansiering, framförallt för bolag med stark kreditvärdighet som Vasakronan, bedöms som fortsatt mycket god. Kreditmarginalerna låg vid periodens slut fortsatt på historiskt låga nivåer.

Stark fastighetsmarknad

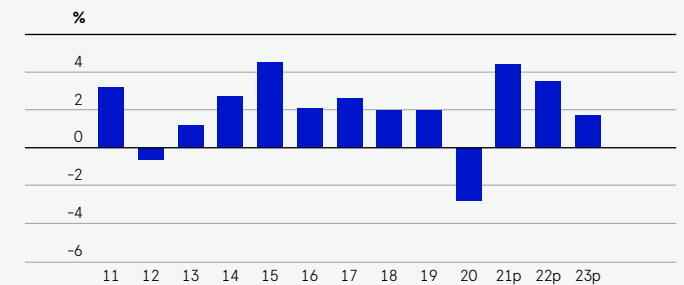
Under det första halvåret genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 145 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield att jämföra med 70 mdkr motsvarande period föregående år. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- respektive kontorsfastigheter de största segmenten. Ökningen avseende kontorsfastigheter förklaras till största del av Corems förvärv av Klövern i slutet av perioden. Intresset för att förvärva fastigheter med starka kassaflöden är stort från både svenska och utländska investerare.

Kontorshyresmarknaden har successivt stärkts under perioden i samtliga Vasakronans regioner. Vid periodens utgång bedöms marknadshyrorna för kontor ligga på oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. Däremot bedöms avkastningskraven ha sjunkit under perioden. Sedan årsskiftet anses

vakansnivåerna, enligt Cushman & Wakefield, ha stigit något i samtliga regioner förutom i Stockholms innerstad och centrala Göteborg.

På butikssidan noteras viss nedgång av marknadshyrorna, framförallt i Stockholm, en nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av ökad e-handel. Även vakansnivåerna bedöms ha stigit något sedan årsskiftet enligt Cushman & Wakefield, framförallt i Stockholm. Marknadens direktavkastningskrav för butiker ligger däremot kvar på oförändrade nivåer.

Stark återhämtning i tillväxten



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020–juni 2021	Jan–dec 2020
Hysesintäkter	3 660	3 467	1 842	1 703	7 199	7 006
Driftkostnader	-386	-352	-178	-155	-730	-696
Reparationer och underhåll	-52	-60	-26	-29	-107	-116
Fastighetsadministration	-189	-183	-102	-99	-359	-353
Fastighetskostnader	-331	-328	-167	-163	-656	-652
Summa fastighetskostnader	-958	-924	-473	-447	-1 852	-1 817
Driftöverskott	2 702	2 543	1 369	1 256	5 347	5 189
Central administration	-72	-61	-40	-33	-129	-118
Resultat från andelar i joint venture	162	-290	142	-284	234	-219
Finansiella intäkter	2	5	1	2	6	9
Finansiella kostnader	-540	-578	-269	-298	-1 089	-1 126
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-80	-79	-40	-39	-158	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 174	1 540	1 163	604	4 211	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	5 526	-1 208	3 889	578	7 818	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-3	-4	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	525	217	258	-449	475	167
Resultat före skatt	8 222	545	5 308	731	12 497	4 820
Aktuell skatt	-211	-114	-114	-48	-299	-203
Uppskjuten skatt	-1 483	-71	-979	-172	-2 315	-903
Periodens resultat	6 528	360	4 215	511	9 883	3 714
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-2	-1	0	-5	-4
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	6 531	362	4 216	511	9 888	3 718

Belopp i mkr	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020–juni 2021	Jan–dec 2020
Övrigt totalresultat²⁾						
<i>Ej omklassificerbara poster¹⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-	-16
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-	6
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	-	-8
Summa totalresultat för perioden²⁾	6 531	362	4 216	511	9 888	3 710
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	74	73	74	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,5	4,1	4,8	4,4

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

2) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.

Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Under perioden ökade hyresintäkterna med 6 procent till 3 660 mkr (3 467). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent förklarad av högre bruttohyror. Intäkterna har påverkats negativt med 14 mkr (69) till följd av under perioden lämnade Coronarelaterade hyreslättnader samt reservering för osäkra fordringar.

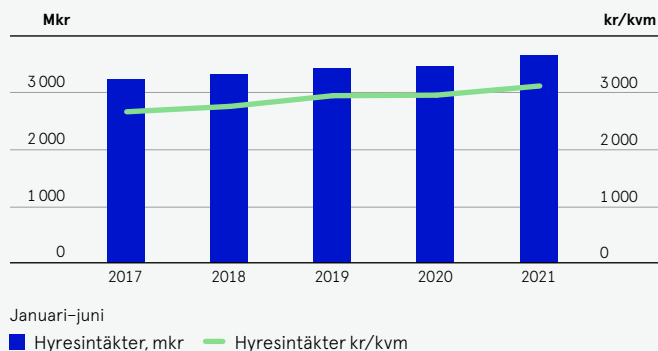
Under årets första 6 månader har nyuthyrningar gjorts om 59 000 kvadratmeter (84 000) med en årshyra om 260 mkr (389). 27 procent (19) av dessa är intäktspåverkande under 2021. Av periodens nyuthyrning avser 11 500 kvadratmeter (26 200) och 57 mkr (186) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 454 mkr (255) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till -194 mkr (134).

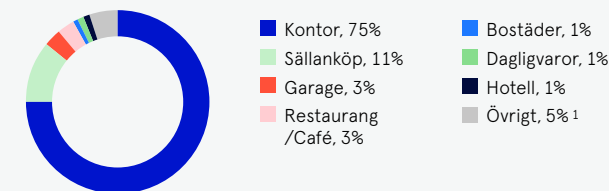
Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt om 187 000 kvadratmeter (185 000) motsvarande en årshyra på 632 mkr (485). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 10,4 procent (8,3). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 12,3 procent (11,0) och för handel till -0,3 procent (-6,4). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden, med tillägg för omflytt inom beståndet har närmare 76 procent (77) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 586 mkr (7 220) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (3,9). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 92,1 procent (93,8), en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med föregående kvartal. Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (1,7) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Stigande hyresintäkter



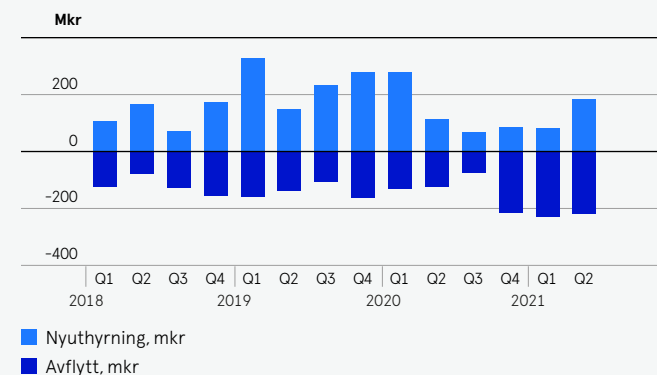
Störst andel kontorshyresgäster



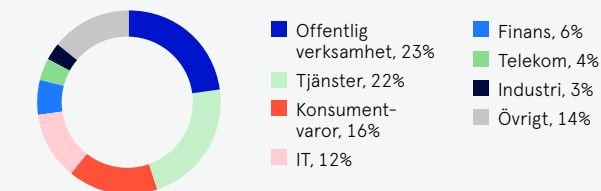
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

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

Nettouthyrning



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -958 mkr (-924). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 procent (6). Ökningen förklaras framför allt av högre taxebundna kostnader samt högre kostnader för snöröjning.

Driftöverskott

Driftöverskottet för perioden ökade med 6 procent till 2 702 mkr (2 543). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

För rullande 12-månader uppgick direktavkastningen till 3,4 procent (3,5) för det totala beståndet och 3,7 procent (3,9) för de förvaltande fastigheterna.

Administration

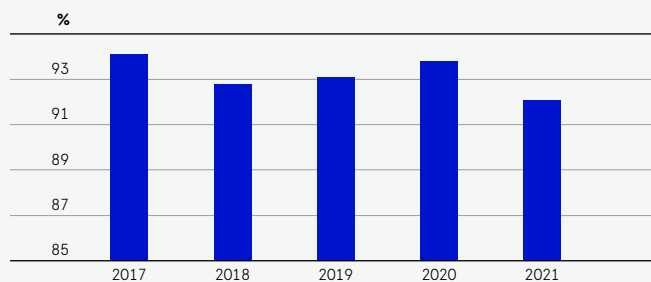
Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -189 mkr (-183) och kostnaden för central administration uppgick till -72 mkr (-61). Ökningen förklaras framför allt av högre utvecklingskostnader för digitala satsningar.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli%
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
King	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
Handelsbanken	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Lägre uthyrningsgrad



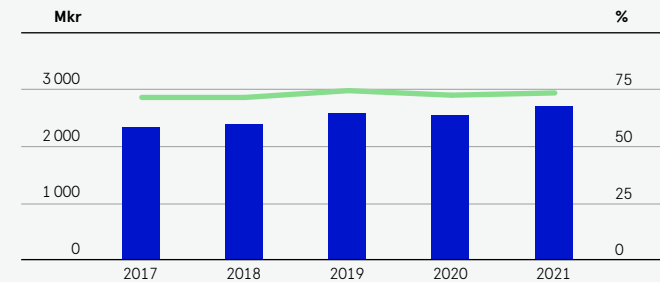
Per 30 juni

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	586	539	7
2022	1 094	1 384	18
2023	752	1 221	16
2024–ff	1 556	4 105	55
Summa	3 988	7 249	96
Bostäder	1 169	104	1
Garage	-	233	3
Totalt	5 157	7 586	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

Förbättrat driftöverskott



Per 30 juni

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 162 mkr (-290). Resultatet beror framförallt på erhållen utdelning.

Finansnetto

Trots en högre räntebärande skuld minskade finansnettot för perioden till -538 mkr (-573), främst förklarad av nyupplåning till lägre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden minskade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,5 procent (1,8).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 4,8 gånger (4,2). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

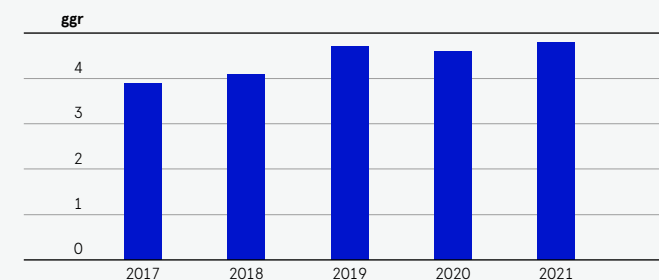
Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 174 mkr (1 540). Förändringen förklaras framförallt av högre driftöverskott samt högre resultat från andelar i joint venture.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,3 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	159%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	35 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad



Per 30 juni, rullande 12 månader

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 5 526 mkr (-1 208), vilket motsvarar en värdeförändring på 3,4 procent (-0,7) för det första halvåret. Värdeförändringen kopplad till förvaltade fastigheter uppgick till 4 370 mkr (-1 348) motsvarande 3,2 procent (-1,0) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 214 mkr (212) motsvarande en ökning om 4,6 procent (0,9).

Den positiva värdeutvecklingen förklaras av nedjusterade avkastningskrav och av höjda marknadshyresantaganden framförallt för vissa samhälls- och kontorsfastigheter. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,03 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter. Värdeökningen är störst för bolagets samhällsfastigheter följt av kontor i Göteborg och centrala Stockholm. Även butiksfastigheterna visar viss positiv värdeökning under kvartalet. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

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

Positiv värdeförändring på derivat uppgick till 525 mkr (217), främst till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 76 581 mkr att jämföra med 71 349 mkr vid årsskiftet, varav 51 330 mkr (50 505) utgörs av ränteswappar och 25 251 mkr (20 844) av valutaränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -1 694 mkr (-185). Av skatten utgjordes -211 mkr (-114) av aktuell skatt och -1 483 mkr (71) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,6 procent (22,2).

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	2,1
Marknadshyror	2,0
Vakans	-0,1
Övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,6
Totalt	3,4

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	3,5	2,3
Göteborg	4,3	0,8
Uppsala	2,4	0,1
Malmö	2,0	0,2
Totalt		3,4

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	3,2	2,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	4,6	0,7
Transaktioner	-	-
Totalt		3,4

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 047	2 034	2 044
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	169 863	157 455	162 420
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 160	5 170	5 163
Inventarier	108	40	47
	175 131	162 665	167 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	891	842	911
Derivatinstrument	820	1 354	934
Andra långfristiga fordringar	891	231	915
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 602	2 427	2 760
Summa anläggningstillgångar	179 780	167 126	172 434
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	69	58	73
Fordringar joint ventures	131	0	131
Derivatinstrument	17	6	4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 444	1 655	1 026
Likvida medel	3 389	4 411	2 558
Summa omsättningstillgångar	5 050	6 132	3 792
SUMMA TILLGÅNGAR	184 830	173 258	176 226

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	75 401	70 518	70 869
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	59 001	56 058	55 659
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 161	5 171	5 164
Uppskjuten skatteskuld	23 752	21 440	22 269
Derivatinstrument	3 083	4 082	4 284
Övriga långfristiga skulder	58	472	58
Avsatt till pensioner	122	117	120
Summa långfristiga skulder	91 177	87 340	87 554
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 699	11 695	13 658
Leverantörsskulder	17	48	72
Skulder joint ventures	26	0	11
Aktuella skatteskulder	89	42	91
Derivatinstrument	113	62	80
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 308	3 551	3 891
Summa kortfristiga skulder	18 252	15 400	17 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	184 830	173 258	176 226

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 köpskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2021 till 1 908, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2020/2021.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 39 mkr (36) som avser investering i tekniska plattformar.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2021 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 169 863 mkr, jämfört med 162 420 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Värdeförändringen under första halvåret uppgick till 5 526 mkr (-1 208), vilket motsvarar en värdeuppgång om 3,4 procent (-0,7). Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 1 918 mkr (2 592). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -9,8 /11,1 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. 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 externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 108–109 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2021	2020
Ingående värde 1 januari	162 420	156 071
Investeringar	2 101	2 586
Förvärv	178	6
Försäljningar	-362	0
Värdeförändring	5 526	-1 208
Utgående värde 30 juni	169 863	157 455

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 samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras.

Vid utgången av perioden var cirka 92 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 80 procentenheter (80) LEED Guld eller högre.

Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

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

Per 30 juni 2021 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 160 mkr att jämföra med 5 163 mkr vid årsskiftet.

Kommentarer balansräkning (forts)

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 127 mkr (14 323), varav 10 718 mkr var upparbetat per 30 juni 2021 att jämföra med 10 258 mkr vid årsskiftet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 80 procent (81) vid utgången av kvartalet.

Under kvartalet startades om- och tillbyggnaden av Sperlingsbacke 47 i central Stockholm. Fastigheten ska upprustas och moderniseras för att kunna möta marknadens krav på attraktiva och hållbara lokaler. Projektet är en viktig del i Vasakronans utveckling av kvarteren kring Stureplan och beräknas vara färdigställt våren 2023.

Aktier och andelar i joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 891 mkr (911).

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2021 till 23 752 mkr jämfört med 22 269 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.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering ⁶
Stockholm	Sergelhusen	4 000	3 793	95	56 500	Q4 -20	87 ²	Dec -21	Platina
Göteborg	Platinan	2 600	2 232	86	53 700	Q4 -21	84 ³	Mars -22	Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 302	78	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	495	62	15 000	Q2 -22	80	Juni -22	Platina
Stockholm	Sperlingsbacke 47	610	30	5	8 500	Q4 -23	0	Jan -24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	384	72	11 500	Q4 -21	73 ⁴	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	78	17	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingsbacke 45	370	147	40	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	202	75	10 450	E/T	79	Jan -22	Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	135	120	89	6 400	Q3 -21	100	Aug -21	-
Stockholm	Sergelgatan	1 500	963	64	15 500	E/T	E/T ⁵	Mars -23	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		12 955	9 746	75			80		
Övriga projekt		1 162	978						
Totalt		14 127	10 718						

1) Beräknad utifrån area.

2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.

3) Inklusiv Vasakronan Arena beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 89 procent.

4) Inklusiv Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 96 procent.

5) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

6) Prognos vid färdigställande.

Kommentarer balansräkning

Finansiering

Den starka kapitalmarknaden vi såg i inledningen av året har hållit i sig under det andra kvartalet och tillgången till finansiering till fördelaktiga villkor har varit mycket god.

Vasakronan främsta finansieringskälla är kapitalmarknaden genom icke säkerställda företagscertifikat och obligationer. Vasakronan har sedan 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. I maj bekräftade Moody's ratingen som är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj, med hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet. Kreditbetyget bygger på Moody's metodologi för kommersiella fastighetsbolag, men med ett betygs upplyft tack vare den starka ägarbilden.

Det höga kreditbetyget minskar finansieringsrisken då den ger tillgång till finansiering från flertalet marknader och finansiering på längre löptider.

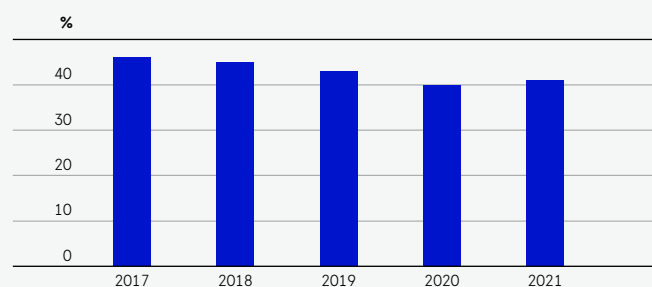
Under perioden har bolaget lånat upp 8,9 mdkr (7,2) på obligationsmarknaden med en genomsnittlig löptid om strax över 8 år. Mer än hälften av obligationerna har upptagits från investerare utanför Sverige med störst andel från Norge följt av Japan. Vasakronan har nu emitterat obligationer i sju valutor och 34 procent (30) av den totala skulden utgjordes vid periodens av obligationer i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken.

Under perioden har inga nya säkerställda banklån tagits upp. Däremot har 1,5 mdkr i säkerställda banklån amorterats i förtid. Vid periodens slut minskade utestående banklån mot säkerhet till 9,5 mdkr jämfört med 11 mdkr vid årsskiftet, vilket motsvarar 5 procent (6) av koncernens totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 70 311 mkr att jämföra med 66 759 mkr vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 5,3 år (5,0) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften ökade till 5,7 år (5,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 5,0 år (5,6) och genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,5 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 1,6 procent vid årsskiftet.

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. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 389 mkr (2 558), outnyttjad kreditfacilitet från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från EIB motsvarar tillsammans 159 procent (165) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

Stabil belåningsgrad



Per 30 juni

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	26 120	35	14 699	20
1–2 år	2 700	4	6 340	9
2–3 år	2 099	3	10 485	14
3–4 år	4 701	6	5 216	7
4–5 år	3 041	4	6 308	8
5–6 år	3 749	5	7 133	10
6–7 år	5 500	8	2 009	3
7–8 år	7 000	9	5 027	7
8–9 år	4 500	6	2 941	4
9–10 år	5 000	7	3 940	5
Över 10 år	9 290	13	9 602	13
Totalt	73 700	100	73 700	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		8 575	12
Obligationer, SEK		25 196	34
Obligationer, NOK	14 195	14 114	19
Obligationer, EUR	487	4 926	7
Obligationer, JPY	11 400	878	1
Obligationer, AUD	160	1 023	1
Obligationer, USD	455	3 871	5
Obligationer HKD	400	438	1
Banklån mot säkerhet		9 467	13
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		5 211	7
Totalt		73 700	100

Kommentarer balansräkning (forts)

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens utgång uppgick volymen gröna obligationer till 40 902 mkr (34 035) fördelat på sju olika valutor. År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång var utestående volym gröna certifikat 2 956 mkr (870).

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 211 mkr (5 482) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (1 760). Utöver detta finns även en outnyttjad grön lånefacilitet med Europiska investeringsbanken om 2 mdkr (2).

Andelen grön finansiering, bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån, ökade under perioden till 69 procent (61) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investeringsrapport – Grön finansiering sidorna 162–170 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

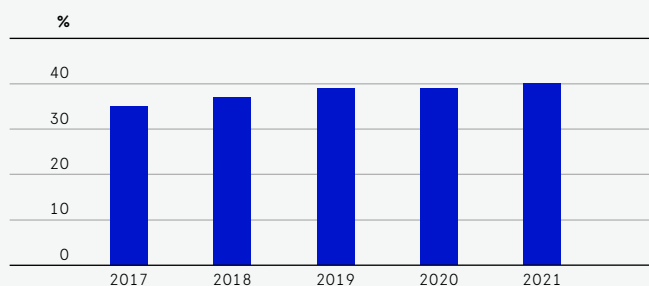
Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 75 401 mkr per 30 juni 2021 att jämföra med 70 869 mkr vid utgången av 2020. Totalresultatet för perioden uppgick till 6 528 mkr (3 714). Vid perioden slut uppgick soliditeten till 41 procent (40) och belåningsgraden till 41 procent (41). Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 7 mkr (6).

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	2 956
Gröna obligationer, SEK	24 358
Gröna obligationer, NOK	7 290
Gröna obligationer, EUR	3 016
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	3 809
Gröna obligationer, HKD	439
Total volym gröna finansiella instrument	43 858
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	56 451
Kvarvarande godkänt låneutrymme	12 593

Soliditet



Per 30 juni

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
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Periodens resultat	-	-	3 718	3 718	-4	3 714
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>3 710</i>	<i>3 710</i>	-	<i>3 710</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7	7
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-3 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
Periodens resultat	-	-	6 531	6 531	-3	6 528
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>6 531</i>	<i>6 531</i>	-	<i>6 528</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4	4
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
Utgående eget kapital 2021-06-30	4 000	4 227	67 167	75 394	7	75 401

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020–juni 2021	Jan–dec 2020
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	2 702	2 543	1 369	1 256	5 348	5 189
Central administration	-73	-61	-40	-33	-130	-118
Återläggning avskrivningar	12	5	9	3	20	13
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	2	-4	1	-2	-7	-13
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	2 643	2 483	1 339	1 224	5 231	5 071
Erlagd ränta ¹⁾	-688	-727	-312	-350	-1 256	-1 295
Erhållen ränta	2	3	1	2	5	6
Betald inkomstskatt	-191	-173	-60	-30	-253	-235
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	1 766	1 586	968	846	3 727	3 547
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-118	-473	423	35	365	10
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-118	150	-473	-36	-7	261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 530	1 263	918	845	4 085	3 818
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-2 101	-2 586	-1 156	-1 417	-4 829	-5 314
Förvärv av fastigheter	-178	-6	3	-6	-353	-181
Försäljning av fastigheter	362	-	-2	-	591	229
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-72	-2	-55	1	-84	-14
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-4	-11	-4	-8	-16	-23
Utdelning joint ventures	182	34	182	34	182	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 811	-2 571	-1 032	-1 396	-4 509	-5 269
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-281	-1 308	-114	-551	-424	-1 451

Belopp i mkr	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020–juni 2021	Jan–dec 2020
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-2 000	-	-2 000	-	-5 000	-3 000
Upptagna räntebärande skulder	22 510	21 360	9 889	10 612	36 994	35 844
Amortering räntebärande skulder	-18 673	-19 135	-8 785	-11 574	-30 955	-31 417
Förändring säkerheter	-729	210	-16	-208	-1 602	-663
Lösen av finansiella instrument	-	-231	-	-160	-46	-277
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	4	-	-	-	11	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 112	2 204	-912	-1 330	-598	494
Periodens kassaflöde	831	896	-1 026	-1 881	-1 022	-957
Likvida medel vid periodens början	2 558	3 515	4 415	6 292	4 411	3 515
Periodens kassaflöde	831	896	-1 026	-1 881	-1 022	-957
Likvida medel vid periodens slut	3 389	4 411	3 389	4 411	3 389	2 558

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

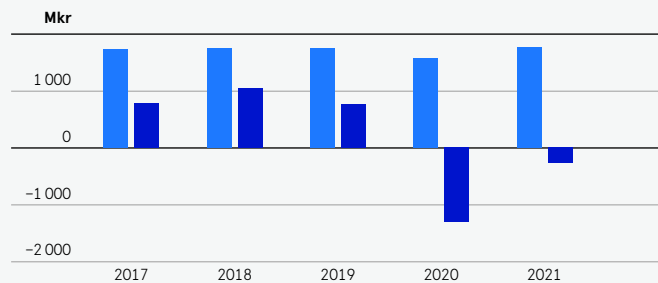
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 2 643 mkr (2 483). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 1 766 mkr (1 586) till följd av högre driftnetto och lägre räntekostnader.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -2 101 mkr (-2 586). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -1 811 mkr (-2 571) där jämförelsesiffran påverkats positivt av fastighetsförsäljningar.

Nettouplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 873 mkr (2 225). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 831 mkr (896) och uppgick till 3 389 mkr (4 411) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–juni

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

Fastighetsförvärv 2021

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Svärdsliljan 1	Solna	Järvastaden AB	187	Jan 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-9	
Total köpeskilling			178	

Fastighetsförsäljningar 2021

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Gulmåran 1	Solna	JM AB	180	Feb 2021
Svärdsliljan 1	Solna	JM AB	184	Feb 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde			364	
Förvärvskostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-2	
Total köpeskilling			362	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

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

Totalt Vasakronan

Januari-juni	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	1 69 863	1 57 455
Hysesintäkter, mkr	3 660	3 467
Driftöverskott, mkr	2 702	2 543
Överskottsgrad, %	74	73
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	170	174
Area, tkvm	2 333	2 330
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	92

Fördelning geografisk marknad



Stockholm	65%
Göteborg	17%
Malmö	10%
Uppsala	8%

Avser andel av kontrakterad hyra

Fördelning per objektstyp



Kontor	77%
Handel	16%
Övrigt	7%

Avser andel av kontrakterad hyra

Stockholm

	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	114 545	106 335
Hysesintäkter, mkr	2 378	2 194
Driftöverskott, mkr	1 790	1 629
Överskottsgrad, %	75	74
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	78	80
Area, tkvm	1 376	1 374
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	91	91



65%



Kontor	82%
Handel	11%
Övrigt	7%

Göteborg

	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	31 323	28 229
Hysesintäkter, mkr	635	642
Driftöverskott, mkr	466	479
Överskottsgrad, %	73	75
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	392	403
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	96	96



17%



Kontor	63%
Handel	32%
Övrigt	5%

Malmö

	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 328	12 889
Hysesintäkter, mkr	350	347
Driftöverskott, mkr	232	233
Överskottsgrad, %	66	67
Uthyrningsgrad, %	89	88
Antal fastigheter	33	33
Area, tkvm	311	309
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	100	100



10%



Kontor	62%
Handel	27%
Övrigt	11%

Uppsala

	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 668	10 004
Hysesintäkter, mkr	297	284
Driftöverskott, mkr	214	202
Överskottsgrad, %	72	71
Uthyrningsgrad, %	95	97
Antal fastigheter	25	27
Area, tkvm	254	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	81	86



8%



Kontor	68%
Handel	19%
Övrigt	13%

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020
Nettoomsättning	260	259
Rörelsens kostnader	-358	-330
Resultat före finansiella poster	-98	-71
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	607	2 584
Räntenetto	-196	-209
Värdeförändring finansiella instrument	525	217
Resultat före skatt	838	2 521
Skatt	-48	14
Periodens resultat	790	2 535

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	790	2 535
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	790	2 535

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 260 mkr (259) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 525 mkr (217) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick till 838 mkr (2 521). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 373 mkr (4 400).

Balansräkning

Belopp i mkr	2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	71	5
Aktier och andelar i dotterbolag	37 636	37 634
Fordringar hos dotterbolag	38 972	40 472
Aktier och andelar i joint ventures	0	0
Uppskjuten skattefordran	260	367
Derivatinstrument	820	1 354
Långfristiga fordringar	885	229
Summa anläggningstillgångar	78 644	80 061
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	8 387	4 869
Derivatinstrument	17	6
Kortfristiga fordringar	1 122	858
Likvida medel	3 373	4 400
Summa omsättningstillgångar	12 899	10 133
SUMMA TILLGÅNGAR	91 543	90 194
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	11 613	15 177
Obeskattade reserver	686	486
Skulder		
Räntebärande skulder	73 700	67 753
Derivatinstrument	3 196	4 144
Ej räntebärande skulder	571	1 216
Skulder till dotterbolag	1 777	1 418
Summa skulder	79 244	74 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 543	90 194

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 296 (303).

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 2020 på sidorna 62–67.

Vasakronan följer nogsamt utvecklingen av spridningen av Covid-19 och anpassar sin verksamhet efter Folkhälsomyndighetens rekommendationer. Vidtagna åtgärderna omprövas löpande och utifrån hur pandemin utvecklar sig. Hur pandemin kommer att påverka fastighetsmarknaden på längre sikt är i dagsläget svårt att förutspå.

EUs taxonomi debatteras flitigt i många sektorer och det förslag till kriterier som berör Vasakronans verksamhet har analyserats av bolaget. Taxomin-förordningen är en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser och syftar till att definiera miljömässigt hållbara investeringar. Förordningen ska tillämpas senast 31 december 2021 och flertalet bolag kommer ha krav på sig att rapportera hur stor del av dess verksamhet som är grön enligt denna taxonomi. EU har även presenterat riktlinjer för gröna obligationer, främst genom kopplingen till EUs definition av gröna tillgångar.

Vasakronan följer utvecklingen och avvaktar med att dra några slutsatser och agera innan slutligt beslut finns om vilka kriterier som kommer att gälla.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 109 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 118 i Vasakronans årsredovisning för 2020. Vid utgången av perioden 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 2020 sidorna 98–118.

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 99.

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 23. På sidan 22 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 9 juli 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

Nyckeltal

	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020– juni 2021	Jan–dec 2020
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,1	93,8	92,1	93,8	92,1	91,9
Överskottsgrad, %	74	73	74	74	74	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 101	2 586	1 156	1 417	4 828	5 314
Fastighetsförvärv, mkr	178	6	-3	6	353	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	-361	-	2	-	-590	-229
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 918	2 592	1 155	1 423	4 591	5 266
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	169 863	157 455	169 863	157 455	169 863	162 420
Area på balansdagen, tkvm	2 333	2 330	2 333	2 330	2 333	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	170	174	170	174	170	171
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	91	90	91	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	92	92	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	83	87	83	87	83	83

	Jan–juni 2021	Jan–juni 2020	April–juni 2021	April–juni 2020	Juli 2020– juni 2021	Jan–dec 2020
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	75	70	80	71	73	71
Räntetäckningsgrad, ggr	5,1	4,2	5,5	4,1	4,8	4,4
Soliditet på balansdagen, %	41	41	41	41	41	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	40	41	40	41	41
Genomsnittlig räntebindning, år	5,0	6,0	5,0	6,0	5,0	5,6
Genomsnittlig kapitalbindning ¹⁾ , år	5,3	5,4	5,3	5,4	5,3	5,0
EPRA NRV på balansdagen, mkr	99 604	92 834	99 604	92 834	99 604	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	92 165	86 199	92 165	86 199	92 165	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	73 065	67 283	73 065	67 283	73 065	69 450
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,5	1,8	1,5	1,8	1,5	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	70 311	63 342	70 311	63 342	70 311	66 759
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 766	1 586	968	846	3 727	3 547
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²⁾	-	-	-	-	13,4	13,5
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	296	303	296	303	296	293

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 månader samt på helårssiffror.

Härledning nyckeltal

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	April-juni 2021	April-juni 2020	Juli 2020- juni 2021	Jan-dec 2020
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	75 401	70 518	75 401	70 518	75 401	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	2 359	2 784	2 359	2 784	2 359	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	23 752	21 440	23 752	21 440	23 752	22 269
	99 604	92 834	99 604	92 834	99 604	94 656
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	75 401	70 518	75 401	70 518	75 401	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-139	-126	-139	-126	-139	-136
Återläggning derivat	2 359	2 784	2 359	2 784	2 359	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	23 752	21 440	23 752	21 440	23 752	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-7 300	-6 509	-7 300	-6 509	-7 300	-6 785
	92 165	86 199	92 165	86 199	92 165	87 735
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	75 401	70 518	75 401	70 518	75 401	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	-428	-1 328	-428	-1 328	-428	489
	73 065	67 282	73 065	67 282	73 065	69 450
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	2 702	2 543	1 369	1 256	5 347	5 189
Central administration	-72	-61	-40	-33	-129	-118
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	182	34	182	34	182	34
Tomträttsavgälder och arrenden	-83	-83	-42	-41	-165	-165
	2 730	2 433	1 470	1 216	5 236	4 940

	Jan-juni 2021	Jan-juni 2020	April-juni 2021	April-juni 2020	Juli 2020- juni 2021	Jan-dec 2020
5. EBITDA marginal, %						
Hyresintäkter	3 660	3 467	1 842	1 703	7 199	7 006
EBITDA	2 730	2 433	1 470	1 216	5 236	4 940
	75	70	80	71	73	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	2 730	2 433	1 470	1 216	5 236	4 940
Finansnetto	-538	-573	-268	-296	-1 083	-1 117
	5,1	4,2	5,5	4,1	4,8	4,4
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	59 001	56 058	59 001	56 058	59 001	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	14 699	11 695	14 699	11 695	14 699	13 658
Likvida medel	-3 389	-4 411	-3 389	-4 411	-3 389	-2 558
	70 311	63 342	70 311	63 342	70 311	66 759
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	70 311	63 342	70 311	63 342	70 311	66 759
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	169 863	157 455	169 863	157 455	169 863	162 420
	41	40	41	40	41	41

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.

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.

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.

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 NRW

(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 NDV

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

Fastighetsförsäljningar, mkr

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

Fastighetsförvärv, mkr

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

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 kontraktvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.

Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

Summan av arean/marknadsvärden i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med LEED eller BREEAM, dividerat med arean/marknadsvärdet för hela förvaltningsbeståndet, per balansdagen. I förvaltningsbeståndet ingår inte projektfastigheter.

Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

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.

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan–sept 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	3 februari 2022
Årsredovisning 2021	Mars 2022

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	28 april 2022
-----------	---------------

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 170 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 170 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

Vasakronan