

Delårsrapport

Januari–september 2021

Q3

- > Hyresintäkterna ökade med 5 procent (0) och uppgick totalt till 5 512 mkr (5 234). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent (1) förklarar av högre bruttohyror
- > Nyuthyrningar har gjorts av 83 000 kvadratmeter (100 000) med en årshyra på 374 mkr (453). Nettouthyrningen uppgick till 20 mkr (-11) för kvartalet och -187 mkr (119) för perioden
- > Prisförändring vid omförhandlingar uppgick till i genomsnitt 9 procent att jämföra med 7 procent motsvarande period föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 917 mkr (642) genomförts under perioden
- > Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,0 procent (92,6). Vakansen förklaras till 1,7 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet ökade med 6 procent (0) och uppgick totalt till 4 120 mkr (3 876). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent (1)
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 257 mkr (2 520)
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till 8 079 mkr (-863), vilket motsvarar en värdeökning på 5,0 procent (-0,5). Värdeförändringen förklaras framförallt av sänkta avkastningskrav
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 173 471 mkr (162 420)
- > Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 856 mkr (292) framförallt till följd av uppgång i längre marknadsräntor
- > Resultat efter skatt uppgick till 9 678 mkr (1 448)

Hyresintäkter

+5%

Driftöverskott

+6%

Värdeförändring
på fastigheter

+5%

Uthyrningsgrad

91%

Belopp i mkr	Jan-sep 2021	Jan-sep 2020	Juli-sep 2021	Juli-sep 2020	Okt 2020- sep 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	5 512	5 234	1 852	1 767	7 284	7 006
Driftöverskott	4 120	3 876	1 418	1 332	5 433	5 189
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 257	2 520	1 082	979	4 313	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 079	-863	2 553	344	10 026	1 083
Resultat efter skatt	9 678	1 448	3 150	1 087	11 944	3 714
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 789	2 563	1 023	977	3 683	3 547
Marknadsvärde fastigheter	173 471	158 641	173 471	158 641	173 471	162 420
Uthyrningsgrad, %	91,0	92,6	91,0	92,6	91,0	91,9
Överskottsgrad, %	75	74	77	75	75	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,3	5,0	4,5	5,0	4,4
Belåningsgrad, %	40	40	40	40	40	41
EPRA NRV på balansdagen ¹⁾ , mkr	102 865	94 223	102 865	94 223	102 865	94 656
EPRA NTA på balansdagen ¹⁾ , mkr	95 355	87 526	95 355	87 526	95 355	87 735
EPRA NDV på balansdagen ¹⁾ , mkr	76 162	67 956	76 162	67 956	76 162	69 450
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	91	92	91	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	93	93	93	93	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	83	87	83	87	83	83

1) Sista dagen i perioden

Starkt resultat och ökade intäkter

Den 29 september 2021 är en dag många kommer att minnas med glädje. Slopade restriktioner innebär att vi äntligen får uppleva hur samhället öppnas upp. Våra citykärnor befolkas igen när människor återvänder till sina arbetsplatser, besöker restauranger och evenemang och handlar i butikerna. Köerna till lunchställen har återuppstått och man bör ha framförhållning när man ska boka ett bord på restauranger. Pulsen är uppenbar.

Fokus på kund och nya erbjudanden

Just nu ligger fokus på att träffa våra kunder fysiskt. Behovet att diskutera frågor som rör arbetssätt, kontoret och ibland nya förutsättningar är stort. Flera verksamheter går bra och har ett rekryterings- och expansionsbehov. Det är tydligt att många lärt sig jobba på ett annat sätt de senaste 18 månaderna och det finns mycket som är positivt och värt att behålla. Det hybrida arbetssättet håller på att utvecklas och i dialogen med våra kunder är det uppenbart att kontoret behövs. Många betonar värdet av att träffa sina kollegor. Samtidigt inser man att hybrida arbetssätt ställer nya krav på arbetskultur, ledarskap och på tekniken på kontoret. Insikten att man bör utforma kontoret annorlunda för att stötta ett flexibelt arbetssätt växer och även läget har blivit viktigare. Tillgänglighet, ett brett utbud av service, handel och kultur, allt ska finnas inom räckhåll.

Det här är inte några nya trender men pandemin har gett bränsle åt dem. Därför känns det väldigt bra att vi över åren har mejslat fram tydliga kunderbjudanden som vi fortsätter att utveckla och vässa. Från traditionella och skraddarsyddas kontor till mer flexibla fullservice-koncept som Arena, vårt co-working-erbjudande.

Vi har en fastighetsportfölj med starka lägen för både kontor, butiker och annan service och fortsätter jobba aktivt för att skapa mer levande platser med ett mer varierat innehåll i våra områden och runt våra fastigheter. Vi är med andra ord väl positionerade.

Ökad aktivitet på hyresmarknaden

Vakansgraden har ökat under året vilket främst förklaras av några större avflyttar i centrala Stockholm. Det är fina kontor i bra lägen som väl möter de preferenser och önskemål som många verksamheter nu har. Dialogerna med kunderna är mer konkreta än tidigare och antalet förfrågningar om nya kontor har ökat. Jag ser därför vakanserna i vårt bestånd som en möjlighet i en hyresmarknad där aktiviteten har ökat och den tidigare lite försiktiga inställningen till expansion och framtida satsningar har förändrats.

Vi jobbar också aktivt med våra befintliga kunder och avtal, det märks inte minst i volymen omförhandlingar som är på en historiskt hög nivå. Hittills i år har vi omförhandlat avtal motsvarande 917 mkr med ett positivt resultat på 9 procent.

Det är fortsatt högt tryck i våra projekt som nu börjar färdigställas och vi har gjort en rad fina uthyrningar under kvartalet i bland annat Priorn i Malmö och Nattugglan på Södermalm i Stockholm. I Göteborg märker vi ett ökat intresse för moderna kontor generellt och för Platinan specifikt, där uthyrningsgraden nu är 91 procent. I gatuplan har Poppels tecknat avtal med målet att öppna citybryggeri sommaren 2022. En uthyrning som på ett bra sätt kommer att bidra till vitaliseringen av hela Lilla Bommen framöver.

Hållbar projektutveckling

På temat projekt vill jag passa på att lyfta Håll Nollans säkerhetspush. Håll Nollan är ett branschgemensamt initiativ med målet att ingen ska skada sig på en byggarbetsplats. Vasakronan är en av grundarna till initiativet som togs 2017 och säkerhetspushen är en årlig manifestation där verksamheten stoppas en stund för att lyfta de så viktiga säkerhetsfrågorna. I september deltog Vasakronan med åtta projekt.

Under kvartalet firade vi också att två av våra projekt prisades. Det är Priorn i Malmö som vann Malmö stads miljöbyggspris



”Vi jobbar aktivt med våra kunder och avtal vilket märks i volymen omförhandlingar som är på en historiskt hög nivå.”

”Gröna lansen för miljömässigt hållbart byggande” och det är Sergelhusen som prisats för sin takterrass. Terrassen är en bidragande faktor till att Sergelhusen fick en poängplacering i världsklass i den senaste och mest omfattande versionen av LEED. Bara två andra fastigheter i världen når högre poäng.

Jag är stolt över att vi levererar ett starkt resultat även detta kvartal och känner en enorm glädje över att återigen få träffa både medarbetare och kunder på kontoret igen. Vi flyttade formellt in på vårt nya huvudkontor i Sergelhusen i november 2020 men det är i realiteten inte förrän nu vi har kunnat mötas på riktigt. Det är helt uppenbart att det skapar dynamik och ger energi, för mig och alla mina kollegor.

Stockholm 11 november 2021

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vasakronan tredje kvartalet

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 24 000 kvadratmeter (15 000) och en årshyra på 114 mkr (64), varav 5 000 kvadratmeter (4 600) och en årshyra om 28 mkr (22) avser projektfastigheter.

I Svea Artilleri i Stockholm har Sophiahemmet Rehabcenter tecknat ett 7-årigt hyresavtal om 1 400 kvadratmeter. I den nybyggda fastigheten Priorn i Malmö har IT-företaget Atea tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om 1 900 kvadratmeter och fastigheten är nu uthyrd till 92 procent.

I projektfastigheten Platinan i Göteborg har bryggeriet Poppels tecknat ett 10-årigt hyresavtal om 700 kvadratmeter. Uthyrningsgraden i Platinan uppgår med de senaste uthyrningarna till 91 procent.

På Södertull i Malmö har elbilföretaget Polestar tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt för ett 230 kvadratmeter stort showroom som öppnar upp i början av 2022. I Sergelhusen har ett 4-årigt hyresavtal tecknats med Unisport, en av Europas ledande aktörer inom fotbollsutrustning. Sedan tidigare hyr även sportföretagen Helly Hansen och Under Armour butikslokaler i Sergelhusen.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar motsvarande 75 000 kvadratmeter (43 000) och en årshyra om 285 mkr (156). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 10 procent (5) och för handel är prisförändringen -10 procent (-8). I fastigheten Klara C i Stockholm har KPMG förlängt sitt avtal om 7 000 kvadratmeter i 8 år. I Karla-huset, vid Garnisonen i Stockholm, har Regeringskansliet förlängt sitt hyresavtal om 7 600 kvadratmeter i 3 år.

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,0 procent (92,6). Vakansen förklaras till 1,7 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Kvartalets netto-uthyrning uppgick till 20 mkr (-11).

Stark efterfrågan på lokaler i våra pågående projekt

Vid utgången av kvartalet uppgick Vasakronans projektportfölj till 13 888 mkr varav 11 391 mkr var upparbetat att jämföra med 14 323 mkr i investeringsvolym samt 10 258 mkr upparbetat vid årsskiftet. I Sergelhusen i Stockholm, Vasakronans största ombyggnadsprojekt någonsin, pågår inflyttning sedan knappt ett år tillbaka. Under kommande kvartal kommer inflyttning påbörjas i flera av Vasakronans större projekt bland annat i de nybyggda fastigheterna Platinan i Göteborg och Magasin X i Uppsala. Vid utgången av kvartalet uppgick uthyrningsgraden i Vasakronans större projekt till 84 procent (81) och redan tecknade hyreskontrakt i dessa projektfastigheter motsvarande en årshyra om drygt 820 mkr.

Vasakronan – ett av världens mest hållbara fastighetsbolag

2020 antog Vasakronan ett nytt klimatmål om att verksamheten ska vara klimatneutral i hela värdekedjan senast 2030. Arbetet med att minska utsläppen inom bolagets egna verksamhet (scope 1 och 2) påbörjades för mer än tio år sedan och här är verksamheten klimatneutral sedan många år tillbaka. Utmaningen framåt är att fortsätta minska de indirekta utsläppen från bolagets projektutveckling och från hyresgästernas nyttjande av lokalerna. Utsläppen från projekten minskas genom klimatsmarta materialval, minimering av byggavfallet och val av smarta transportlösningar. I arbetet med att minska utsläppen från hyresgästernas nyttjande av lokalerna samverkar Vasakronan med hyresgästerna för en minskad elanvändning och förbättrad sortering av avfall. Under perioden lanserades Vasakronans nya tjänst "Avfallshämtning" som innebär att hyresgästerna erbjuds hjälp med sortering och hämtning av avfall från lokalerna. Det ger också möjlighet till avfallsstatistik från den egna verksamheten, vilket är en viktig del i arbetet mot ett minskat avfall.

Under kvartalet släppte IPCC sin senaste rapport vilken slår fast att klimatförändringen är omfattande och snabb. Även sommarens väder har gjort oss påmind om att världen står inför ett ändrat klimat. Vasakronan har sedan tidigare analyserat beståndet utifrån olika klimatscenarier med resultatet att inga fastigheter bedöms bli permanent översvämmade på grund av höjda havsnivåer, fram till år 2100. Löpande utför nu Vasakronan ett arbete med att identifiera var i beståndet andra klimatrelaterade risker skulle kunna få påverkan och tar fram åtgärdsplaner för dessa risker.

I årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), som offentliggjordes efter periodens utgång, utsågs Vasakronan, i stor konkurrens, till global sektorledare i segmentet kontor/handel. Bolaget utsågs därigenom till ett av världens mest hållbara fastighetsbolag. Vasakronan bedömdes i två kategorier, befintliga fastigheter och projektutveckling. I båda kategorier ökar bolaget sina poäng jämfört med föregående år. I kategorin befintliga fastigheter nådde Vasakronan 96 poäng av 100 möjliga och i kategorin projektutveckling 99 av 100 poäng. Den höga andelen miljöcertifierade fastigheter samt det systematiska energibesparingsarbetet är två av de områden där Vasakronan får mycket höga poäng.

Resultat för det tredje kvartalet

	Q3 2021	Q3 2020
Hysesintäkter	1 852	1 767
Driftöverskott, mkr	1 418	1 332
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 082	979
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2 553	344
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	1,5	0,2
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	332	75
Resultat efter skatt, mkr	3 150	1 087
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	1 393	1 170

Marknaden under tredje kvartalet

Stark återhämtning

En allt högre vaccinationsgrad och kraftigt minskade restriktioner har resulterat i en stark återhämtning i den svenska ekonomin under det tredje kvartalet. Den inhemska efterfrågan stiger och investeringarna ökar. I Konjunkturinstitutets senaste prognos uppskattas BNP stiga med 4,7 procent under 2021 och 3,9 procent 2022. Den förväntade ökningen i BNP har reviderats upp båda åren jämfört med tidigare prognos, eftersom såväl hushållens konsumtion som exporten ökat snabbare än vad som tidigare förutspåts. Det som oroar marknaden just nu är bristen på vissa varor, framförallt halvledare, samt utmaningar med logistiken, vilket bromsar produktionen av varor.

Återhämtningen i den svenska ekonomin resulterar också i ökad sysselsättning, men arbetslösheten är fortsatt hög då även arbetskraften ökar. Enligt Konjunkturinstitutet förväntas arbetslösheten ligga på närmare 9 procent vid utgången av året, en ökning med 0,6 procentenheter sedan årsskiftet, för att sedan falla tillbaka något under 2022. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna öka med 1,8 procent under 2021 och 2,1 procent under 2022.

Delar av sällanköpshandeln, framförallt fysisk handel, har påverkats hårt av pandemin och de restriktioner som har följt. Den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår har kraftigt påskyndats och en allt större andel av sällanköpsvarorna köps via nätet. Efter att restriktionerna successivt har släppts så har dock den fysiska handeln återhämtat sig allt mer. Framförallt ser HUI Research att butikslödena för beklädnadsindustrin börjat komma tillbaka. Att klädhandeln återhämtar sig bekräftas av Vasakronans Cityhandelsindex, som även visar på stark återhämtning för framförallt sport- och fritid samt skohandeln. HUI Research uppskattar i sin senaste rapport från september att sällanköpshandeln, inklusive e-handeln, kommer att öka med 4,5 procent under 2021 och 2,0 procent under 2022.

Fortsatt expansiv penningpolitik

Som ett resultat av den starka återhämtningen har inflationen stigit och ligger just nu högre än Riksbankens mål om 2 procent. Inflationsuppgången förväntas bli tillfällig och för att inflationen varaktigt ska ligga runt målet bedömer Riksbanken att det krävs en fortsatt expansiv penningpolitik, de fortsätter därför att köpa värdepapper enligt plan. Vid deras senaste möte i början av september beslutades även att lämna repo-räntan oförändrad på noll procent.

På kapitalmarknaden har ett stort utbud av emissioner från fastighetssektorn noterats under kvartalet, främst från emittenter med lägre kreditvärdighet än Vasakronan. Kreditmarginalen var vid periodens slut kvar på historiskt låga nivåer och tillgången till finansiering bedöms som mycket god.

Stark fastighetsmarknad

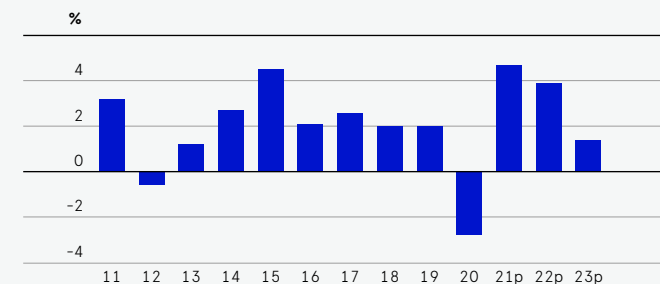
Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt mycket stark. Under det tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 82 mdkr (28) mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under årets första 9 månader uppgick transaktionsvolymen därmed till 228 mdkr att jämföra med 104 mdkr under motsvarande period föregående år. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- respektive kontorsfastigheter de största segmenten och merparten av investerarna är svenska. Ökningen i transaktionsvolym förklaras av Corems förvärv av Klövern under det andra kvartalet samt av Heimstadens förvärv av Akelius bostadsbestånd i Sverige under det tredje kvartalet. Den höga transaktionsvolymen visar på ett fortsatt stort intresse för investeringar i fastigheter.

Vid periodens utgång bedöms marknadshyrorna för kontor ligga på i det närmaste oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. Avkastningskraven bedöms däremot ha sjunkit under perioden, med undantag för Uppsala där de är oförändrade. Vakansnivåerna för kontor anses, enligt Cushman & Wakefield,

ha stigit något sedan årsskiftet i samtliga Vasakronans regioner förutom i Stockholms innerstad där nivån är oförändrad.

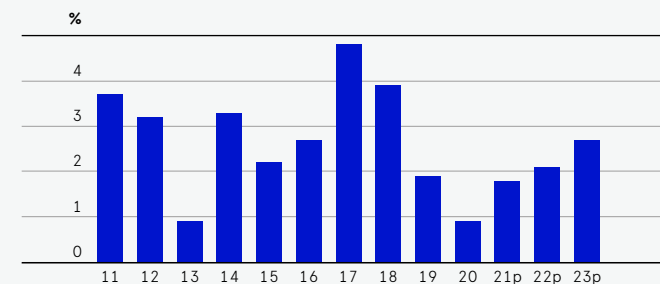
På butikssidan noteras viss nedgång av marknadshyrorna, framförallt i Stockholm, en nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av ökad e-handel. Även vakansnivåerna för butiker bedöms ha stigit något sedan årsskiftet enligt Cushman & Wakefield, framförallt i Stockholms innerstad. 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

Stigande kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Hysesintäkter	5 512	5 234	1 852	1 767	7 284	7 006
Driftkostnader	-560	-510	-173	-158	-746	-696
Reparationer och underhåll	-72	-87	-21	-27	-101	-116
Fastighetsadministration	-261	-263	-72	-80	-351	-353
Fastighetsskatt	-499	-498	-168	-170	-653	-652
Summa fastighetskostnader	-1 392	-1 358	-434	-435	-1 851	-1 817
Driftöverskott	4 120	3 876	1 418	1 332	5 433	5 189
Central administration	-104	-89	-32	-28	-133	-118
Resultat från andelar i joint venture	168	-294	5	-4	243	-219
Finansiella intäkter	3	8	1	3	4	9
Finansiella kostnader	-810	-863	-270	-285	-1 073	-1 126
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsav- gälder och arrenden	-120	-118	-40	-39	-160	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 257	2 520	1 082	979	4 314	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	8 079	-863	2 553	344	10 025	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-5	-5	-2	-1	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	856	292	332	75	731	167
Resultat före skatt	12 187	1 944	3 965	1 398	15 063	4 820
Aktuell skatt	-309	-227	-99	-113	-285	-203
Uppskjuten skatt	-2 200	-268	-716	-197	-2 835	-903
Periodens resultat	9 678	1 448	3 150	1 087	11 944	3 714
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-5	-3	-2	-1	-6	-4
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	9 683	1 451	3 152	1 088	11 950	3 718

Belopp i mkr	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Övrigt totalresultat¹⁾						
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-16	-16
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	6	6
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	2	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	-8	-8
Summa totalresultat för perioden²⁾	9 683	1 451	3 152	1 088	11 942	3 710
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	75	74	77	75	75	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,3	5,7	4,5	5,0	4,4

1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare.
Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Under niomånadersperioden ökade hyresintäkterna med 5 procent (0) till 5 512 mkr (5 234). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent (1) förklarad av högre bruttohyror. Totala intäkter påverkas positivt av projektfastigheter som driftsatts de senaste 12 månaderna. Under perioden lämnade Coronarelaterade hyreslättnader samt reserveringar för osäkra fordringar har påverkat intäkterna negativt med 19 mkr (70).

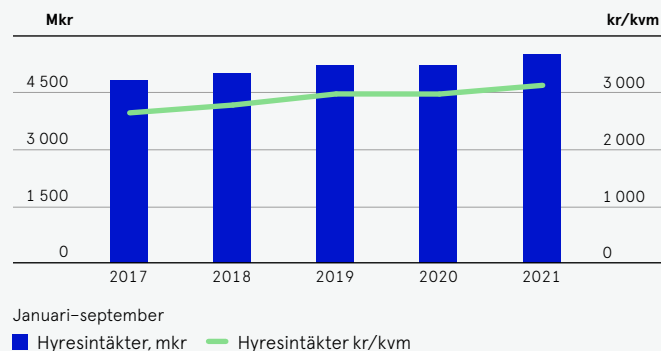
Under årets första 9 månader har nyuthyrningar gjorts om 83 000 kvadratmeter (100 000) med en årshyra om 374 mkr (453). 21 procent (18) av dessa är intäktspåverkande under 2021. Av periodens nyuthyrning avser 15 000 kvadratmeter (27 300) och 80 mkr (191) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 561 mkr (334) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till -187 mkr (119).

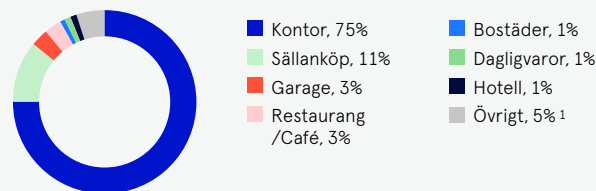
Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt om 262 000 kvadratmeter (228 000) motsvarande en årshyra på 917 mkr (642). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 9 procent (7). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 12 procent (10) och för handel till -4 procent (-7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden, med tillägg för omflytt inom beståndet, har närmare 72 procent (67) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 576 mkr (7 209) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,7 år (3,9). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,0 procent (92,6). Vakansen förklaras till 1,7 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter. Vakansökningen förklaras främst av några få sedan tidigare kända avflyttar.

Stigande hyresintäkter



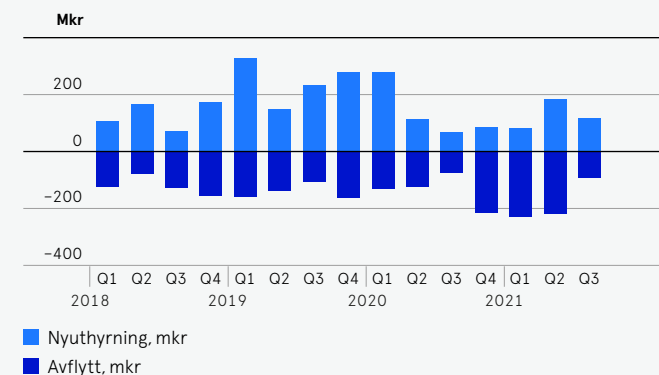
Störst andel kontorshyresgäster



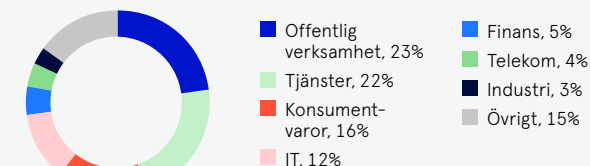
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

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 -1 392 mkr (-1 358). I ett jämförbart bestånd var fastighetskostnaderna oförändrade att jämföra med en minskning om 1 procent för samma period föregående år. Ökningen i totala fastighetskostnader förklaras av ökade kostnader för fastigheter driftsatta de senaste 12 månaderna.

Driftöverskott

Driftöverskottet för perioden ökade med 6 procent (0) till 4 120 mkr (3 876). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent (1). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

För rullande 12-månader uppgick direktavkastningen till 3,4 procent (3,5) för det totala beståndet och 3,8 procent (3,9) för de förvaltande fastigheterna.

Administration

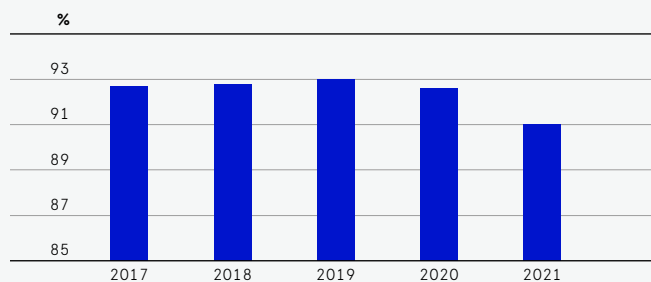
Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -261 mkr (-263) och kostnaden för central administration uppgick till -104 mkr (-89). Ökningen förklaras framför allt av högre utvecklingskostnader för digitala satsningar.

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



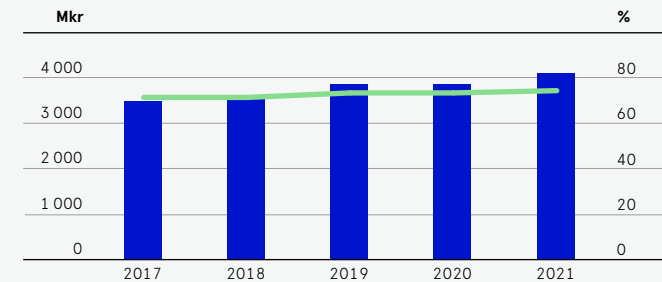
Per 30 september

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	349	344	5
2022	1 110	1 330	17
2023	800	1 175	16
2024–ff	1 733	4 390	58
Summa	3 992	7 239	96
Bostäder	1 167	104	1
Garage	-	233	3
Totalt	5 159	7 576	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

Förbättrat driftöverskott



Per 30 september

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 168 mkr (-294). Det positiva resultatet förklaras av positiv värdeförändring till följd av ökade byggrättsvärden.

Finansnetto

Trots en högre räntebärande skuld minskade finansnettot för perioden till -807 mkr (-855), främst förklarat av nyupplåning till lägre kreditmarginaler. Under perioden minskade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,5 procent (1,7).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5,0 gånger (4,6). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

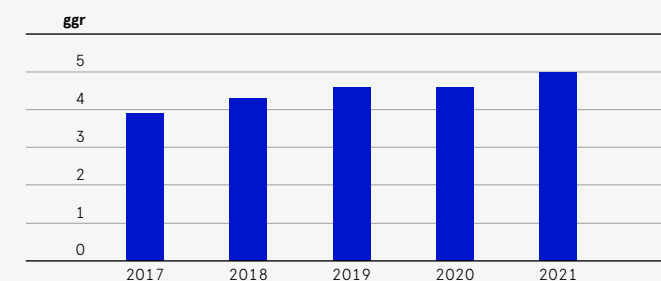
Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 257 mkr (2 520). Förändringen förklaras framförallt av högre driftöverskott samt högre resultat från andelar i joint venture.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,1 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	19%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	172%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,8 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	36 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad



Per 30 september, rullande 12 månader

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdoförändringen på fastigheterna till 8 079 mkr (-863), vilket motsvarar en värdoförändring på 5,0 procent (-0,5) för niomånadersperioden. Värdoförändringen kopplad till förvaltade fastigheter uppgick till 6 454 mkr (-1 132) motsvarande 4,8 procent (-0,9) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 716 mkr (376) motsvarande en ökning om 6,5 procent (1,6).

Den positiva värdeutvecklingen förklaras av nedjusterade avkastningskrav och höjda marknadshyresantaganden. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värdoringen av beståndet uppgick till 3,97 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter. Värdeökningen är procentuellt störst för bolagets samhällsfastigheter följt av kontor i centrala Stockholm och i Stockholms ytterstad. Även butiksfastigheterna visar viss positiv värdeökning under perioden, främst till följd av tidigare nedvärderingar. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

Värdoförändring finansiella instrument

Positiv värdoförändring på derivat uppgick till 856 mkr (292), främst till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 77 837 mkr att jämföra med 71 349 mkr vid årsskiftet, varav 53 030 (50 505) utgörs av räntewappar och 24 807 mkr (20 844) av valutaränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -2 509 mkr (-496). Av skatten utgjordes -309 mkr (-227) av aktuell skatt och -2 200 mkr (-268) 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 (25,5).

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	3,7
Marknadshyror	2,0
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,7
Totalt	5,0

Värdoförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Stockholm	5,4	3,6
Göteborg	5,4	1,0
Uppsala	3,3	0,2
Malmö	2,8	0,2
Totalt		5,0

Värdoförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	4,8	4,0
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,5	1,0
Transaktioner	-	-
Totalt		5,0

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 047	2 039	2 047	2 034	2 044
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	173 471	158 641	169 863	157 455	162 420
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 159	5 165	5 160	5 170	5 163
Inventarier	104	38	108	40	47
	178 734	163 844	175 131	162 665	167 630
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	896	838	891	842	911
Derivatinstrument	908	1 356	820	1 354	934
Andra långfristiga fordringar	727	277	891	231	915
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 531	2 471	2 602	2 427	2 760
Summa anläggningstillgångar	183 312	168 354	179 780	167 126	172 434
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	69	112	69	58	73
Fordringar joint ventures	21	0	131	0	131
Derivatinstrument	44	6	17	6	4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 024	1 304	1 444	1 655	1 026
Likvida medel	4 285	4 096	3 389	4 411	2 558
Summa omsättningstillgångar	5 443	5 518	5 050	6 132	3 792
SUMMA TILLGÅNGAR	188 755	173 872	184 830	173 258	176 226

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2021-06-30	2020-06-30	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	78 552	71 610	75 401	70 518	70 869
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	59 620	55 848	59 001	56 058	55 659
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 160	5 166	5 161	5 171	5 164
Uppskjutet skatteskuld	24 469	21 637	23 752	21 440	22 269
Derivatinstrument	2 631	4 122	3 083	4 082	4 284
Övriga långfristiga skulder	57	367	58	472	58
Avsatt till pensioner	124	116	122	117	120
Summa långfristiga skulder	92 061	87 256	91 177	87 340	87 554
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	14 143	11 444	14 699	11 695	13 658
Leverantörsskulder	9	101	17	48	72
Skulder joint ventures	26	-	26	0	11
Aktuella skatteskulder	129	124	89	42	91
Derivatinstrument	73	124	113	62	80
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 762	3 213	3 308	3 551	3 891
Summa kortfristiga skulder	18 142	15 007	18 252	15 400	17 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	188 755	173 872	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 september 2021 till 1 908 mkr, 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 september 2021 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 173 471 mkr, jämfört med 162 420 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Värdeförändringen under perioden uppgick till 8 079 mkr (-863), vilket motsvarar en värdeuppgång om 5,0 procent (-0,5). Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 2 973 mkr (3 433). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -10,2/11,6 mdkr.

Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och 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 externvärdering av fastigheter, se sidorna 108–109 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2021	2020
Ingående värde 1 januari	1 62 420	1 56 071
Investeringar	3 131	3 655
Förvärv	204	7
Försäljningar	-362	-229
Värdeförändring	8 079	-863
Utgående värde 30 september	173 471	158 641

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 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 82 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 september 2021 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 159 mkr att jämföra med 5 163 mkr vid årsskiftet.

Kommentarer balansräkning (forts)

Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 13 888 mkr, varav 11 391 mkr var upparbetat. Motsvarande belopp var vid årsskiftet 14 323 mkr respektive 10 258 mkr. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 84 procent (81) vid utgången av kvartalet. Totalt har kontrakt tecknats motsvarande drygt 820 mkr i årshyra. I merparten av de större projekten är inflyttning pågående eller kommer påbörjas inom de närmaste månaderna.

Aktier och andelar i joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 896 mkr (911).

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2021 till 24 469 mkr jämfört med 22 269 mkr per årsskiftet. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

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 miljöcertifiering ⁴⁾
Stockholm	Sergelhusen	3 900	3 798	97	56 500	Q4 -20	89 ²⁾	Dec -21	Platina
Göteborg	Platinan	2 600	2 459	95	53 700	Q4 -21	91	April -22	Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 400	83	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	565	71	15 000	Q2 -22	88	Juni -22	Platina
Stockholm	Sperlingensbacke 47	610	36	6	8 500	Q4 -23	0	Jan -24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	439	83	11 500	Q4 -21	96	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	113	25	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingensbacke 45	370	174	47	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	226	84	10 450	E/T	87	Jan -22	Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	126	122	96	6 400	Q3 -21	100	Aug -21	-
Stockholm	Sergelgatan	1 500	1 216	81	15 500	E/T	E/T ³⁾	Mars -23	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		12 846	10 547	82			84		
Övriga projekt		1 042	844						
Totalt		13 888	11 391						

- 1) Beräknad utifrån area.
- 2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.
- 3) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.
- 4) Prognos vid färdigställande.

Kommentarer balansräkning

Finansiering

Vasakronans främsta finansieringskälla är kapitalmarknaden genom icke säkerställda företagscertifikat och obligationer. Den starka kapitalmarknaden vid inledningen av året har hållit i sig under året och tillgången till finansiering till fördelaktiga villkor har varit mycket god. För att minska finansieringsrisken eftersträvar Vasakronan att sprida lånefallena och begränsa storleken på varje enskilt lån.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg A3 från Moody's får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider utan även tillgång till finansiering från flertalet marknader. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyreskontraktportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

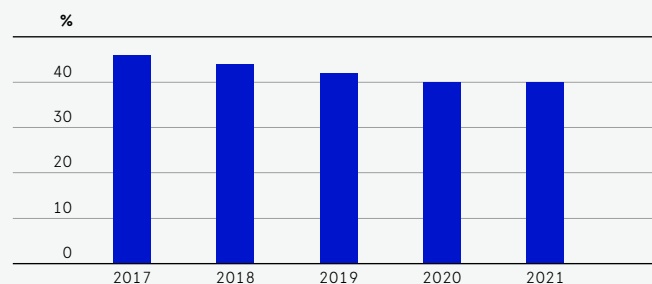
Under perioden har Vasakronan totalt lånat upp motsvarande 11,9 mdkr (9,9) på obligationsmarknaden med en genomsnittlig löptid om strax över 7 år. Majoriteten av obligationerna har placerats hos investerare i Sverige och Norge men även investerare från Japan, Hongkong och Tyskland har valt att investera i bolagets obligationer. Vasakronan har emitterat obligationer i sju valutor och 34 procent (30) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång 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 ett antal lån amorterats i förtid vilket gör att utestående banklån mot säkerhet minskade till 7,9 mdkr, jämfört med 11 mdkr vid årsskiftet. Banklån mot säkerhet minskade därmed till 4 procent (6) av koncernens totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 69 478 mkr att jämföra med 66 759 mkr vid årsskiftet. Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,1 år (5,0) och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 5,5 år (5,4). Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 4,8 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 (18). Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 4 285 mkr (2 558), outnyttjad kreditfacilitet från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr (2) från EIB motsvarar tillsammans 172 procent (165) av lånefallena de kommande 12 månaderna.

Stabil belåningsgrad



Per 30 september

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	26 791	36	14 143	19
1–2 år	2 485	4	7 824	10
2–3 år	3 799	5	10 347	14
3–4 år	3 894	5	7 176	10
4–5 år	1 748	2	5 002	7
5–6 år	4 253	6	7 158	10
6–7 år	5 900	8	2 037	3
7–8 år	8 800	12	4 086	5
8–9 år	2 650	4	2 846	4
9–10 år	6 700	9	3 482	5
Över 10 år	6 744	9	9 662	13
Totalt	73 763	100	73 763	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		8 163	11%
Obligationer, SEK		27 852	38%
Obligationer, NOK	13 495	13 527	18%
Obligationer, EUR	487	4 938	7%
Obligationer, JPY	11 400	894	1%
Obligationer, AUD	160	1 013	1%
Obligationer, USD	455	3 985	5%
Obligationer HKD	400	450	1%
Banklån mot säkerhet		7 866	11%
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		5 076	7%
Totalt		73 763	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 43 755 mkr (34 035) fördelat på sju olika valutor. År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång var utestående volym gröna certifikat 2 144 mkr (870).

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 076 mkr (5 482) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (1 760). Utöver dessa 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 71 procent (61) av den totala låneportföljen.

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

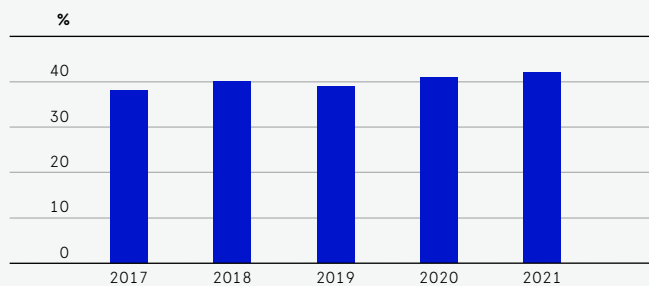
Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 78 552 mkr per 30 september 2021 att jämföra med 70 869 mkr vid utgången av 2020. Totalresultatet för perioden uppgick till 9 678 mkr (1 448). Under året har även utdelning lämnats motsvarande 2 000 mkr (3 000). Vid periodens slut uppgick soliditeten till 42 procent och belåningsgraden till 40 procent att jämföra med 40 respektive 41 vid årsskiftet. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 6 mkr vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2020/2021.

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	2 144
Gröna obligationer, SEK	27 211
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	45 899
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	57 514
Kvarvarande godkänt låneutrymme	11 615

Soliditet



Per 30 september

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	-	-	9 683	9 683	-5	9 678
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>9 683</i>	<i>9 683</i>	-	<i>9 678</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	5	5
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
Utgående eget kapital 2021-09-30	4 000	4 227	70 319	78 546	6	78 552

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	4 120	3 876	1 418	1 333	5 433	5 189
Central administration	-104	-89	-31	-28	-133	-118
Återläggning avskrivningar	19	7	7	2	25	13
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	3	-5	1	-1	-5	-13
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	4 038	3 789	1 395	1 306	5 320	5 071
Erlagd ränta ¹⁾	-1 002	-1 028	-314	-301	-1 269	-1 295
Erhållen ränta	4	5	2	2	5	6
Betald inkomstskatt	-251	-203	-60	-30	-373	-235
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 789	2 563	1 023	977	3 683	3 547
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-193	-103	-75	370	-80	10
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	327	-27	445	-177	705	261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 923	2 433	1 393	1 170	4 308	3 818
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-3 131	-3 655	-1 030	-1 069	-4 790	-5 314
Förvärv av fastigheter	-204	-7	-26	-1	-378	-181
Försäljning av fastigheter	362	229	0	229	362	229
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-74	-1	-2	1	-87	-14
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-6	-17	-2	-6	-12	-23
Utdelning joint ventures	182	34	0	0	182	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 871	-3 417	-1 060	-846	-4 723	-5 269
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	52	-984	333	324	-415	-1 451

Belopp i mkr	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-2 000	-	-	-	-5 000	-3 000
Upptagna räntebärande skulder	30 813	28 115	8 303	6 755	38 542	35 844
Amortering räntebärande skulder	-27 186	-26 179	-8 513	-7 044	-32 424	-31 417
Förändring säkerheter	44	-140	773	-350	-479	-663
Lösen av finansiella instrument	0	-231	0	0	-46	-277
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	4	-	0	-	11	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 675	1 565	563	-639	604	494
Periodens kassaflöde	1 727	581	896	-315	189	-957
Likvida medel vid periodens början	2 558	3 515	3 389	4 411	4 096	3 515
Periodens kassaflöde	1 727	581	896	-315	189	-957
Likvida medel vid periodens slut	4 285	4 096	4 285	4 096	4 285	2 558

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

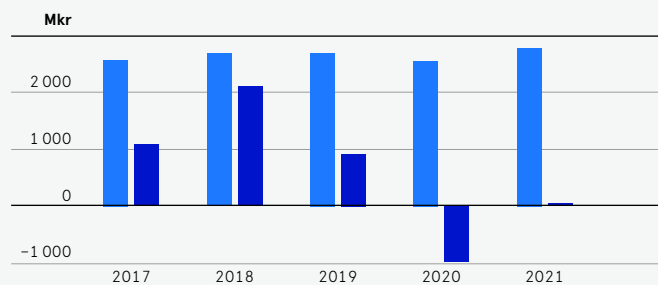
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 4 038 mkr (3 789). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 2 789 mkr (2 563) till följd av högre driftnetto och lägre räntekostnader.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till –3 131 mkr (–3 655). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –2 871 mkr (–3 417) där jämförelsesiffran påverkats positivt av fastighetsförsäljningar.

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 627 mkr (1 936). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 1 727 mkr (581) och uppgick till 4 285 mkr (4 096) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–september

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

Fastighetsförvärv 2021

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Svärdsliljan 1	Solna	Järvastaden AB	187	Jan 2021
Gullbergsvass 703:44	Göteborg	Göteborgs kommun	26	aug 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			–9	
Total köpeskillning			204	

Fastighetsförsäljningar 2021

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, 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 köpeskillning			362	

Avtalade men ej genomförda försäljningar

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

Totalt Vasakronan

Januari–september	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	173 471	158 641
Hysesintäkter, mkr	5 512	5 234
Driftöverskott, mkr	4 120	3 876
Överskottsgrad, %	75%	74%
Uthyrningsgrad, %	91	93
Antal fastigheter	170	171
Area, tkvm	2 333	2 329
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	93

Fördelning geografisk marknad



Fördelning per objektstyp



Stockholm

2021	2020
117 217	106 953
3 571	3 315
2 712	2 486
76%	75%
90	92
78	78
1 376	1 373
92	91



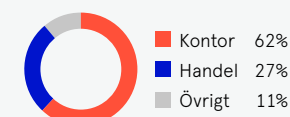
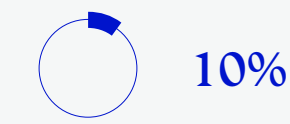
Göteborg

2021	2020
31 962	28 663
960	967
715	726
74%	75%
95	95
34	34
392	403
96	96



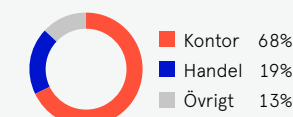
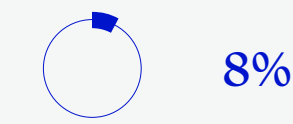
Malmö

2021	2020
13 458	12 930
531	526
362	358
68%	68%
90	88
33	33
311	309
100	100



Uppsala

2021	2020
10 834	10 125
450	427
331	306
74%	72%
95	96
25	26
254	244
82	88



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Jan–dec 2020
Nettoomsättning	369	370	510
Rörelsens kostnader	-511	-477	-659
Resultat före finansiella poster	-142	-107	-149
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	607	2 584	3 943
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-1
Räntenetto	-297	-271	-349
Värdeförändring finansiella instrument	856	292	167
Resultat före skatt	1 024	2 498	3 411
Skatt	-86	18	-230
Periodens resultat	938	2 516	3 181

Rapport över totalresultatet

	938	2 516	3 181
Periodens resultat enligt resultaträkningen	938	2 516	3 181
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	938	2 516	3 181

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 369 mkr (370) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 856 mkr (292) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick till 1 024 mkr (2 498). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 272 mkr (2 546).

Balansräkning

Belopp i mkr	2021-09-30	2020-09-30	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	68	4	4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 636	37 634	37 636
Fordringar hos dotterbolag	38 972	40 472	40 472
Aktier och andelar i joint ventures	0	0	0
Uppskjuten skattefordran	191	352	368
Derivatinstrument	908	1 356	934
Långfristiga fordringar	721	274	909
Summa anläggningstillgångar	78 497	80 092	80 323
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos dotterbolag	8 192	4 611	6 469
Fordringar joint ventures	21	130	131
Derivatinstrument	44	6	4
Kortfristiga fordringar	847	884	614
Likvida medel	4 272	4 085	2 546
Summa omsättningstillgångar	13 376	9 716	9 764
SUMMA TILLGÅNGAR	91 873	89 808	90 087
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11 762	15 158	12 823
Obeskattade reserver	686	486	686
Skulder			
Räntebärande skulder	73 763	67 292	69 317
Derivatinstrument	2 704	4 246	4 364
Ej räntebärande skulder	959	1 037	1 144
Skulder till dotterbolag	1 999	1 589	1 753
Summa skulder	79 425	74 164	76 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 873	89 808	90 087

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 293 vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

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 omfattas inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Till följd av förväntningar från våra intressenter har vi dock som avsikt att påbörja en rapportering i enlighet med taxonomin i årsredovisningen för 2021. Under kvartalet fortsatte samarbetet med andra fastighetsbolag och Fastighetsägarna Sverige för att skapa en gemensam tolkning och implementering av taxonomin. Det råder dock fortsatt viss osäkerhet kring hur kriterierna ska tolkas och hur rapporteringen ska utformas.

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.

Under perioden har ett nytt hyresavtal tecknats med Första AP-fonden i fastigheten Stuten i Stockholm och i fastigheten Klara C i Stockholm har Tredje AP-fonden förlängt sitt hyresavtal. Båda hyresavtalen har tecknats på marknadsmässiga villkor.

Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 640 mkr att jämföra med 490 vid årsskiftet.

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 ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till var-

för 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 11 november 2021

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Revisors granskningsrapport

Vasakronan AB (publ), org.nr 556061–4603

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2021 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags*

valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 11 november 2021

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,0	92,6	91,0	92,6	91,0	91,9
Överskottsgrad, %	75	74	77	75	75	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	3 131	3 655	1 030	1 069	4 790	5 314
Fastighetsförvärv, mkr	204	7	26	1	378	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	-362	-229	0	-229	-362	-229
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 973	3 433	1 056	841	4 806	5 266
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	173 471	158 641	173 471	158 641	173 471	162 420
Area på balansdagen, tkvm	2 333	2 329	2 333	2 329	2 333	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	170	171	170	171	170	171
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	91	92	91	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	93	93	93	93	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	83	87	83	87	83	83

	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	74	71	73	72	73	71
Räntetäckningsgrad, ggr	5,0	4,3	5,0	4,5	5,0	4,4
Soliditet på balansdagen, %	42	41	42	41	42	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	40	40	40	41
Genomsnittlig räntebindning, år	4,8	5,8	4,8	5,8	4,8	5,6
Genomsnittlig kapitalbindning ¹⁾ , år	5,1	5,2	5,1	5,2	5,1	5,0
EPRA NRV på balansdagen ²⁾ , mkr	102 865	94 223	102 865	94 223	102 865	94 656
EPRA NTA på balansdagen ²⁾ , mkr	95 355	87 526	95 355	87 526	95 355	87 735
EPRA NDV på balansdagen ²⁾ , mkr	76 162	67 956	76 162	67 956	76 162	69 450
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,5	1,7	1,5	1,7	1,5	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	69 478	63 196	69 478	63 196	69 478	66 759
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 789	2 563	1 023	977	4 308	3 547
Räntebärande skulder netto/EBITDA ³⁾	-	-	-	-	13,1	13,5
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	293	297	293	297	293	293

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Sista dagen i perioden.

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

Härledning nyckeltal

	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	78 552	71 610	78 552	71 610	78 552	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	1 752	2 884	1 752	2 884	2 884	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	24 469	21 637	24 469	21 637	21 637	22 269
	102 865	94 223	102 865	94 223	102 865	94 656
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	78 552	71 610	78 552	71 610	78 552	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	-131	-139	-131	-139	-136
Återläggning derivat	1 752	2 884	1 752	2 884	1 752	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	24 469	21 637	24 469	21 637	24 469	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-7 371	-6 566	-7 371	-6 566	-7 371	-6 785
	95 355	87 526	95 355	87 526	95 355	87 735
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	78 552	71 610	78 552	71 610	78 552	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	-482	-1 746	-482	-1 746	-482	489
	76 162	67 956	76 162	67 956	76 162	69 450
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	4 120	3 876	4 118	3 332	5 433	5 189
Central administration	-104	-89	-32	-28	-133	-118
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	182	34	-	-	182	34
Tomträttsavgälder och arrenden	-125	-123	-42	-40	-167	-165
	4 073	3 698	4 073	3 332	5 315	4 940

	Jan–sep 2021	Jan–sep 2020	Juli–sep 2021	Juli–sep 2020	Okt 2020– sep 2021	Jan–dec 2020
5. EBITDA marginal, %						
Hyresintäkter	5 512	5 234	1 852	1 767	7 284	7 006
EBITDA	4 073	3 698	1 344	1 264	5 315	4 940
	74	71	73	72	73	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	4 073	3 698	1 344	1 264	5 316	4 940
Finansnetto	-807	-855	-269	-283	-1 069	-1 117
	5,0	4,3	5,0	4,5	5,0	4,4
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	59 620	55 848	59 620	55 848	59 620	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	14 143	11 444	14 143	11 444	14 143	13 658
Likvida medel	-4 285	-4 096	-4 285	-4 096	-4 285	-2 558
	69 478	63 196	69 478	63 196	69 478	66 759
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	69 478	63 196	69 478	63 196	69 478	66 759
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	173 471	158 641	173 471	158 641	173 471	162 420
	40	40	40	40	40	41

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

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration, mkr

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

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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 hysesintäkter. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

Kalendarium

RAPPORTER

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 173 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