

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

- > Hyresintäkterna ökade med 9 procent (5) till totalt 6 024 mkr (5 512). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 6 procent (2).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 124 000 kvadratmeter (83 000) med en årshyra på 741 mkr (374). Nettouthyrningen uppgick till 278 mkr (-187) för perioden.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar blev i genomsnitt 6 procent att jämföra med 9 procent föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 802 mkr (917) genomförts under perioden.
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 90,8 procent (91,0). Vakansen förklaras till 1,2 procentenheter (1,7) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 7 procent (6) till totalt 4 411 mkr (4 120). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2).
- > Räntenettet uppgick till -827 mkr (-807).
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 3 procent (3) till 3 352 mkr (3 257). Exklusive resultat från andelar i intresseföretag och joint venture ökade resultatet med 9 procent (10).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick till 11 028 mkr (8 079) motsvarande 6 procent (5) för perioden januari till september. För tredje kvartalet uppgick värdeförändringen till -1,1 procent till följd av höjda avkastningskrav. Fastighetsbeståndets värde uppgick därmed till 194 037 mkr vid periodens utgång.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument blev 1 715 mkr (856) till följd av uppgång i längre marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till 12 786 mkr (9 678).



Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Hyresintäkter	6 024	5 512	2 132	1 852	7 937	7 425
Driftöverskott	4 411	4 120	1 512	1 418	5 824	5 533
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 352	3 257	1 129	1 082	4 150	4 391
Resultat före värdeförändringar och skatt exkl resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	3 381	3 089	1 127	1 077	4 149	4 198
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 028	8 079	-2 140	2 553	20 757	15 255
Resultat efter skatt	12 786	9 678	-832	3 150	21 199	16 359
Kassaflöde från den löpande verksamhet	3 003	2 923	1 270	1 393	4 027	3 947
Marknadsvärde fastigheter	194 037	173 471	194 037	173 471	194 037	181 575
Uthyrningsgrad, %	90,8	91,0	90,8	91,0	90,8	91,4
Överskottsgrad, %	73	75	71	77	73	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,0	4,9	5,0	5,3	5,2
Belåningsgrad, %	39	40	39	40	39	39
EPRA NRV på balansdagen, mkr	119 003	102 865	119 003	102 865	119 003	110 515
EPRA NTA på balansdagen, mkr	109 540	95 355	109 540	95 355	109 540	102 179
EPRA NDV på balansdagen, mkr	96 425	76 162	96 425	76 162	96 425	83 118
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	93	92	93	92	93	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	96	93	96	93	96	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	77	83	77	83	77	83

Fortsatt stark nettouthyrning i en förändrad marknad

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Under det senaste halvåret och i spåren av kriget i Ukraina har marknadsförutsättningarna tydligt förändrats. Frågor som rör inflation, räntor och energi står i centrum. Medierna fylls med artiklar om prognoser om minskad konsumtion, fallande bostadspriser och fastighetsbolag vars finansieringskostnader snabbt stiger. Vi har än så länge inte sett de fulla konsekvenserna av den lågkonjunktur vi är på väg in i men det är uppenbart att vi nu och ett tag framöver kommer att navigera i en svagare och mer osäker marknad.

Hög nettouthyrning

Det som sker i vår omvärld slår brett och kommer att påverka alla i samhället, även oss. De makroekonomiska förutsättningarna har vi små möjligheter att göra något åt och därför lägger vi allt vårt fokus på det vi faktiskt kan påverka. Det betyder i korthet att kundernas behov, den fortsatta utvecklingen av våra projekt och områden samt driften av våra hus har högsta prioritet.

Tack vare engagerade medarbetare och en aktiv förvaltning fortsätter vi att redovisa ett starkt resultat med ett ökat driftöverskott, både i totalt och jämförbart bestånd. Vi håller ett högt tempo i nyuthyrningen och trycket är som störst på lokaler av hög kvalitet i riktigt bra lägen. Det är en efterfrågan som vi har goda förutsättningar att möta, vilket syns i nettouthyrningen som nu uppgår till 278 mkr för perioden. Det är en historiskt hög siffra.

Den kraftigt stigande inflationen och allmänna prisuppgången påverkar våra fastighetskostnader som ökar mer än normalt men det kompenseras med god marginal av ökade hyresintäkter. Det i kombination med flera fullt uthyrda projekt som

under året gått in i förvaltning gör att vi har motståndskraft. Sammantaget ser kassaflödet fortsatt starkt ut även kommande år.

Fler söker sig till centrala lägen

Diskussionen om balansen mellan medarbetarnas närvaro på kontoret kontra hemarbete pågår fortfarande i många bolag. Den sammantagna bilden är att de allra flesta ser att kontoret är viktigt för verksamheten och ett verktyg för att behålla och attrahera talanger. Parallellt med detta kommer insikten att kontoren måste vara mer av en mötesplats. Med det kommer ökade krav på rätt sammanhang och läge. Som en konsekvens ser vi allt fler exempel på bolag som av tradition valt att vara utanför citykärnan som nu omvärderar och söker sig till centrala lägen och mer flexibla lösningar. Det är en spännande utveckling som vi välkomnar och är väl rustade att möta.

Antalet besökare på våra handelsstråk är tillbaka på samma nivåer som före pandemin och vi ser än så länge ingen nedgång i besöksflödena i våra citykärnor. Samtidigt har jag respekt för de konsekvenser som en minskad konsumtion kommer att innebära för vissa av våra hyresgäster i gatuplan. Det som nu sker i marknaden kommer att slå mot redan utsatta branscher som handel och annan service. Att vi fortsätter axla vår roll som stadsutvecklare och ser till helheten i våra områden är därför viktigare än någonsin för att behålla attraktionskraften i våra områden och citykärnor.

Fortsatt potential i projekt

Efterfrågan på nyproducerade lokaler är fortfarande hög i våra marknader och skillnaden i betalningsvilja mellan bra och dåliga kontor är stor. Det gör att vi ser en fortsatt potential i



”Vi håller ett högt tempo i nyuthyrningen och trycket är som störst på lokaler av hög kvalitet i riktigt bra lägen.”

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

våra projektmöjligheter som trots den senaste tidens ökade byggkostnadspriser är lönsam. Strategin för den fortsatta utvecklingen av våra områden ligger därför kvar men med ett ökat krav på ännu högre uthyrningsgrad före byggstart än tidigare.

Under året har vi färdigställt och invigt flera projektfastigheter, bland annat Magasin X i centrala Uppsala. I kvarteret intill ligger ett av våra större stadsutvecklingsprojekt, Södra City. Där har vi under kvartalet byggstartat fastigheten Lumi som omfattar 15 000 kvadratmeter kontor och laboratorium och utgör den första etappen i området. Med två fina uthyrningar till Gyros Protein Technologies och Försäkringskassan har Lumi en uthyrningsgrad på 70 procent.

Under kvartalet har vi även hyrt ut samtliga kontor, 6 000 kvadratmeter, i projektfastigheten Hästskon 9 i korsningen Hamngatan/Regeringsgatan i Stockholm city. Det gör att vi startar uppgraderingen av den sista delen av vårt kvarter Sergelhusen.

En hållbar verksamhet

Energifrågan är på allas läppar just nu. Det är ett område vi har investerat i på bred front under lång tid och det har varit lönsamt på många sätt. Med nuvarande elpriser är incitamentet större än någonsin och vi fortsätter därför energieffektiviseringsarbetet med full kraft. Vårt systematiska sätt att arbeta med energibesparingar är också någonting som premieras i GRESB och bidrar till att Vasakronan återigen prisas som ett av världens mest hållbara fastighetsbolag.

För att skapa ännu bättre förutsättningar för bolaget att långsiktigt ta vara på nya affärs- och utvecklingsmöjligheter har vi förändrat bolagets organisationsstruktur. Förändringen inne-

bär en samordning av resurser och kompetenser inom tre enheter; Teknik, Kund och marknad samt Investeringar och projekt. Med formeringen av den nya organisationen ser jag förbättrade möjligheter att på ett snabbare sätt möta förändringar i marknaden och kundernas stigande krav på långsiktigt hållbara produkter, tjänster och områden.

Fortsatt tillgång till finansiering

Det senaste kvartalet har präglats av ränteuppgångar och en volatil kapitalmarknad. Investerarkollektivet har blivit mer selektivt och det är främst bolag likt Vasakronan med hög kreditvärdighet som har varit aktiva i obligationsmarknaden. Lånekostnaden ökar men vår tillgång till finansiering är god, både i bank och obligationsmarknaden. I september emitterade vi 1,7 mdkr i gröna obligationer med en löptid på 5 år och en kreditmarginal på 1,45 procent. Emissionen var dessutom övertecknad och omfattade hela 20 investerare. Det ser jag som ett styrkebesked och ett kvitto på det förtroende som kapitalmarknaden visar oss som bolag.

Inflationen kommer fortsätta att driva upp räntorna ett tag till och därmed påverka våra finansieringskostnader men med lite låneförfall i närtid och en lång räntebindning står vi stabilt.

Långsiktigt värdeskapande

Osäkerheten i marknaden är stor och det finns all anledning att vara ödmjuk inför det faktum att det kommer att vara oroligt under en tid framöver. Någon har sagt att det kommer att bli värre innan det blir bättre och så kan det vara. Men, vi har ett mycket starkt erbjudande med fina fastigheter i de allra bästa lägena, en robust kapitalstruktur och en organisation med en professionalism och ett engagemang som gör mig oerhört

stolt. Sammantaget gör detta att vi har alla förutsättningar att fortsätta utveckla vår verksamhet och ta vara på de nya affärsmöjligheter som ofta uppstår i mer utmanande tider. Det är så vi skapar långsiktiga värden för våra intressenter. Inte minst våra ägare och därmed Sveriges pensionärer.

Stockholm 28 oktober 2022

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vasakronan tredje kvartalet

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 35 000 kvadratmeter (24 000) och en årshyra på 222 mkr (114).

I fastigheten Hästskon 9 i centrala Stockholm har ett 7-årigt hyresavtal om knappt 6 000 kvadratmeter tecknats med McKinsey, ett ledande konsultföretag inom strategi och management. Hästskon 9 genomgår just nu en omfattande upprustning som beräknas stå färdig för inflytt i slutet av 2024. Uthyrningen till McKinsey innebär att hela kontorsdelen i fastigheten är fullt uthyrd.

I projektfastigheten Lumi, i stadsdelen Södra City i Uppsala, har ett 6-årigt hyresavtal tecknats med Gyros Protein Technologies om 4 200 kvadratmeter. I samma fastighet har sedan tidigare även hyresavtal tecknats med Försäkringskassan om 6 700 kvadratmeter. Lumi är den första etappen i utvecklingen av kvarteret Hugin och planeras stå färdig i slutet av 2024. Med dessa uthyrningar når fastigheten en uthyrningsgrad om drygt 70 procent vid byggstart.

I fastigheten Kronhusgatan i Göteborg har ett 10-årigt hyresavtal om 2 500 kvadratmeter tecknats med NTI Gymnasiet. Gymnasiet hyr sedan tidigare 2 300 kvadratmeter i samma fastighet. Utökningen innebär att skolan från och med hösten 2024 kommer bedriva verksamhet i hela fastigheten.

Scania har under kvartalet tecknat ett 1-årigt kontrakt om drygt 1 000 kvadratmeter i en Smart & Klart i Sergelhusen i Stockholm. Kontoret i Stockholm ska ses som ett erbjudande riktat till Scantias anställda att kunna mötas fysiskt på ett ytterligare kontor utöver huvudkontoret i Södertälje.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 135 mkr (92) har under kvartalet sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 86 mkr (20).

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 60 000 kvadratmeter (75 000) och en årshyra om 200 mkr (285). Omförhandlingsresultatet för det tredje kvartalet uppgick till 5 procent (5). I fastigheten Nöten 3 i Stockholm har Strålskyddsinstitutet förlängt sitt hyresavtal om 9 500 kvadratmeter i 5,5 år och i Svea Artilleri 14 i Stockholm har rådgivningsbolaget Aon förlängt sitt hyresavtal om cirka 2 000 kvadratmeter i 5 år.

Fastighetsbeståndet

Under kvartalet avyttrades Vasakronan fastigheten Kurland 11 i centrala Stockholm till Gillesvik till en köpeskilling om 155 mkr. Fastigheten omfattar 2 400 kvadratmeter kontorsarea men kommer efter försäljningen att konverteras till bostäder.

Fastighetsbeståndet har per 30 september värderats internt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till netto -1,1 procent (1,5). Fastighetsvärdena har sänkts till följd av av höjda avkastningskrav förklarar av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången dämpas av ett ökat driftöverskott drivet av inflationen.

Stort intresse för Vasakronans obligationer

För att finansiera kommande lånefall emitterade Vasakronan under kvartalet två publika obligationer om totalt 1,7 mdkr. Intresset för att investera i obligationerna var stort.

Under kvartalet har även obligationer med förfall under 2022 och 2023 om totalt 851 mkr återköpts i förtid till fördelaktiga

villkor. Som en effekt av den långfristiga upplåningen har den genomsnittliga kapitalbindningstiden ökat från 5,5 år till 5,6 år.

Riksbankens räntehöjningar har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat under kvartalet ökat från 1,5 till 2,0 procent vid utgången av perioden. Räntekänsligheten har samtidigt sänkts genom att andelen räntebindningsförfall inom 12 månader minskat från 47 till 39 procent av totala räntebärande skulder. Detta har skett genom omstrukturering av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden var oförändrad på 4 år.

Fokus på arbetsmiljö

Arbetsmiljön på byggarbetsplatser är en mycket viktig hållbarhetsfråga för Vasakronan. För att sätta fokus på den deltog Vasakronan under kvartalet i Håll Nollans säkerhetspush, en manifestation för en olycksfri bygg- och anläggningsbransch som genomfördes i september. Manifestationen innebar ett kortare produktionsstopp på Vasakronans byggprojekt där säkerhetsrelaterade frågor diskuterades. Vasakronan är en av initiativtagarna till föreningen Håll Nollan.

Resultat för det tredje kvartalet

	Q3 2022	Q3 2021
Hyresintäkter, mkr	2 132	1 852
Driftöverskott, mkr	1 512	1 418
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 129	1 082
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-2 140	2 553
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	-1,1	1,5
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	-48	332
Resultat efter skatt, mkr	-832	3 150
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	1 270	1 393

Marknaden under tredje kvartalet

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Avmattande konjunktur

De höga energipriserna fortsätter att driva upp priser på en mängd varor och tjänster och därmed inflationen. Denna utveckling slår hårt mot såväl Europas som Sveriges ekonomi. Den konjunkturförstärkning som noterades under första halvåret 2022 bedöms nu mattas av och Konjunkturinstitutet spår att Sverige under nästa år går in i en lågkonjunktur. Högre utgifter för el, livsmedel samt räntor leder till att hushållen förväntas dra ner på sin konsumtion framöver. Hur kraftig och hur lång lågkonjunkturen blir är i dagsläget svårt att bedöma då det både beror av vilka politiska åtgärder som sätts in samt hur omvärldsläget utvecklas.

Trots det osäkra läget är utvecklingen på arbetsmarknaden fortsatt stark och i flera branscher råder brist på arbetskraft. Framförallt fortsätter tjänstesektorn att anställa. Försvagningen i konjunkturen förväntas dock ge effekt på arbetsmarknaden med en svagare efterfrågan på arbetskraft som följd.

Riksbanken har inlett en räntehöjningscykel

Tidigare i år höjde Riksbanken styrräntan över noll procent för första gången sedan 2014 och i september höjdes räntan för tredje gången i år till 1,75 procent. Fler räntehöjningar förväntas framöver. Det råder dock stor osäkerhet om hur stora räntehöjningarna blir och hur länge styrräntan ligger kvar på en högre nivå. Hur ekonomin utvecklas och hur länge inflationen ligger kvar på dagens rekordhöga nivåer blir avgörande för utvecklingen i både korta och långa marknadsräntor.

På kapitalmarknaden har aktiviteten varit något högre än föregående kvartal med ökad emissionsvolym från bolag med bättre kreditvärdighet. Bland fastighetsbolagen är det främst

bolag med statlig ägarkoppling som emitterat obligationer under kvartalet. För dessa bolag bedöms tillgången till kapital som god.

Ökade flöden i citykärnorna

Efter pandemin har människorna återvänt till citykärnorna och den fysiska handeln har vuxit, något som Vasakronans egna cityhandelsindex bekräftar. Ökningen i fysisk handel har till viss del skett på bekostnad av e-handeln, som enligt E-barometern minskar. Framförallt noterar Vasakronans cityindex en stark utveckling inom restauranger och klädhandeln. Det minskade konsumtionsutrymmet förväntas dock leda till minskad tillväxt framöver framförallt för branscher som haft en stabilare försäljning under pandemin såsom möbler och elektronik.

Fortsatt god hyresmarknad

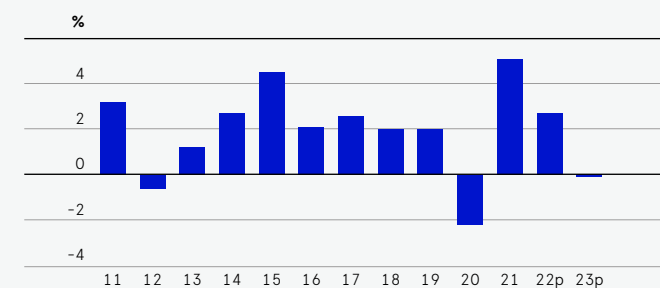
Efterfrågan på centralt belägna och moderna kontorslokaler i samtliga orter där Vasakronan äger fastigheter är fortsatt god och hyresnivåerna är stabila. Efterfrågan har bland annat ökat från nya kundgrupper som tidigare ej haft citynära kontor som ett led i att locka tillbaka medarbetarna till kontoret.

Avvaktande transaktionsmarknad

Året inleddes med höga transaktionsvolym. Marknaden har därefter varit något mer avvaktande men transaktionsvolymen för året ligger, ur ett historiskt perspektiv, på en fortsatt hög nivå. Den totala transaktionsvolymen för årets första 9 månader uppgick till 146 mdkr att jämföra med 231 mdkr för motsvarande period föregående år då ett flertal större affärer genomfördes. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- och industrifastigheter de största segmenten och 36 procent av transaktionsvolymen avsåg Stockholm.

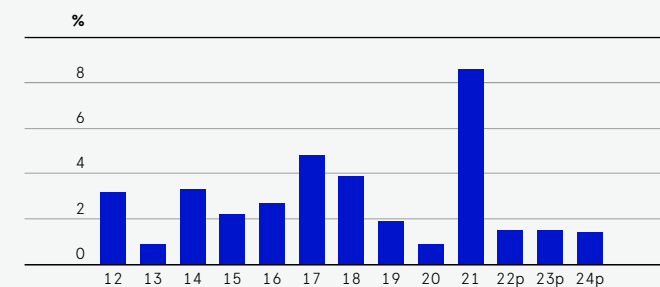
Nivåerna på avkastningskraven i genomförda transaktioner är fortsatt på historiskt låga nivåer, även om bedömningen är att de kommer öka framöver som en effekt av stigande räntor.

BNP-tillväxt



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

Kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Hysesintäkter	6 024	5 512	2 132	1 852	7 937	7 425
Driftkostnader	-630	-560	-215	-173	-830	-760
Reparationer och underhåll	-83	-72	-29	-21	-111	-100
Fastighetsadministration	-268	-261	-78	-72	-371	-364
Fastighetskostnader	-632	-499	-298	-168	-801	-668
Summa fastighetskostnader	-1 613	-1 392	-620	-434	-2 113	-1 892
Driftöverskott	4 411	4 120	1 512	1 418	5 824	5 533
Central administration	-83	-104	-26	-32	-135	-124
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-29	168	2	5	1	193
Finansiella intäkter	10	3	8	1	12	4
Finansiella kostnader	-837	-810	-327	-270	-1 352	-1 055
Räntekostnader leasingkuld; tomträttsavgälder och arrenden	-120	-120	-40	-40	-200	-160
Resultat före värdeförändringar och skatt	3 352	3 257	1 129	1 082	4 150	4 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	11 028	8 079	-2 140	2 553	20 757	15 255
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-5	-5	-2	-2	-9	-7
Värdeförändring finansiella instrument	1 715	856	-48	332	2 129	938
Nedskrivning goodwill	-2	-	-2	-	-7	-5
Resultat före skatt	16 088	12 187	-1 063	3 965	27 020	20 572
Aktuell skatt	-294	-309	-106	-99	-307	-223
Uppskjuten skatt	-3 008	-2 200	337	-716	-5 514	-3 990
Periodens resultat	12 786	9 678	-832	3 150	21 199	16 359
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-5	-1	-2	-6	-6
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	12 789	9 683	-831	3 152	21 205	16 365

Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Övrigt totalresultat¹⁾						
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	73	73
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-2	-2
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-15	-15
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	56	56
Summa totalresultat för perioden¹⁾	12 789	9 683	-831	3 152	21 261	16 421
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	73	75	71	77	73	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,0	4,9	5,7	5,3	5,2

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.

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 9 procent (5) till 6 024 mkr (5 512). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 6 procent (2). Ökningen förklaras framförallt av ökad vidaredebitering av fastighetsskatt och el samt av indexuppräknings. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler framförallt med kvartalsvis reglering. Till största del följer indexuppräkningsarna konsumentprisindex. Intäktsökningen har under perioden motverkats av ökat intäktsbortfall till följd av ökade vakanser.

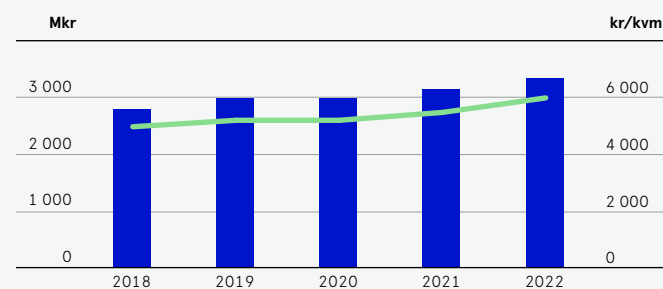
Under årets första 9 månader har nyuthyrningar gjorts om 124 000 kvadratmeter (83 000) med en årshyra motsvarande 741 mkr (374). 20 procent (21) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av periodens nyuthyrning avser 279 mkr (80) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 463 mkr (561) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick således till 278 mkr (-187).

Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 221 000 kvadratmeter (262 000) och en årshyra på 802 mkr (917). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6 procent (9). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 7 procent (12) och för handel till 1 procent (-4).

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 71 procent (74) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

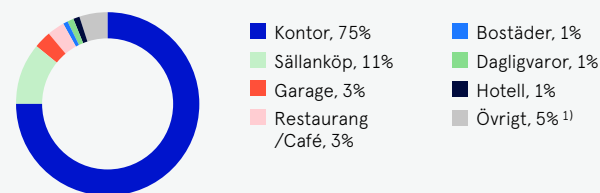
Stigande hyresintäkter



Januari–september

■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

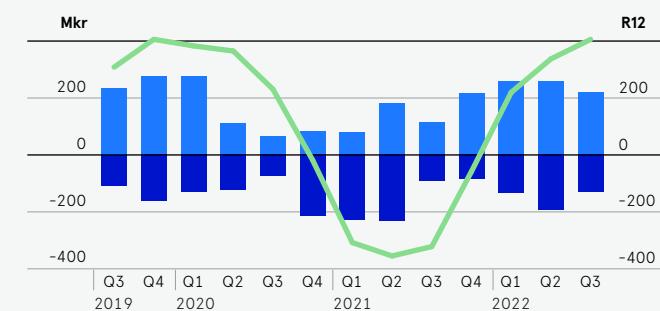
Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

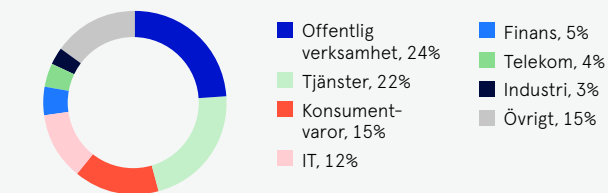
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Nettouthyrning



■ Nyuthyrning, mkr ■ Avflytt, mkr — Nettouthyrning, R12

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

- Vd-ord
- Vasakronan tredje kvartalet
- Marknaden under tredje kvartalet
- Koncernens resultaträkning**
- Koncernens balansräkning
- Koncernens förändring av eget kapital
- Koncernens kassaflödesanalys
- Segmentsredovisning
- Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag
- Övriga uppgifter
- Revisors granskningsrapport
- Nyckeltal
- Härledning nyckeltal
- Definitioner
- Kalendarium

Kommentarer resultaträkning (forts)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 8 370 mkr (7 576) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktspportföljen är 3,8 år (3,7). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 6,0 år (6,4).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 90,8 procent att jämföra med 91,0 motsvarande period föregående år. Jämfört med föregående kvartal så har uthyrningsgraden minskat med netto 0,8 procentenheter. Förändringen förklaras främst av två större sedan tidigare kända avflyttar. Vakansen vid utgången av perioden förklaras av 1,2 procentenheter (1,7) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 613 mkr (-1 392). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 14 procent (0). Ökningen förklaras främst av ökad fastighetsskatt samt högre elkostnader jämfört med motsvarande period föregående år. Exklusive fastighetsskatt steg kostnaderna 10 procent.

Driftöverskott och direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 7 procent (6) till 4 411 mkr (4 120). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75).

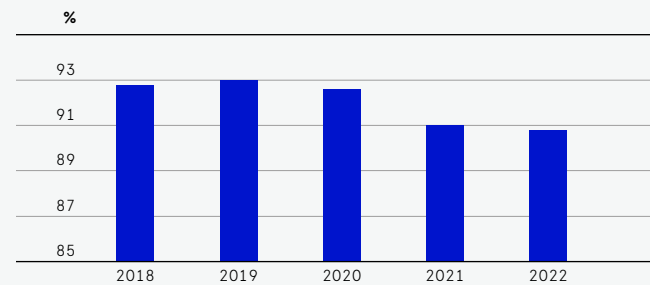
Direktavkastningen, för rullande 12-månader, uppgick till 3,3 procent (3,4) för det totala beståndet och 3,6 procent (3,7) för förvaltningsfastigheterna. Direktavkastningen har beräknats som driftöverskottet med återläggning av tomträttsavgälder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	2
EY	1
Scandic Hotels	1
Domstolsverket	1
Summa	19

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Lägre uthyrningsgrad



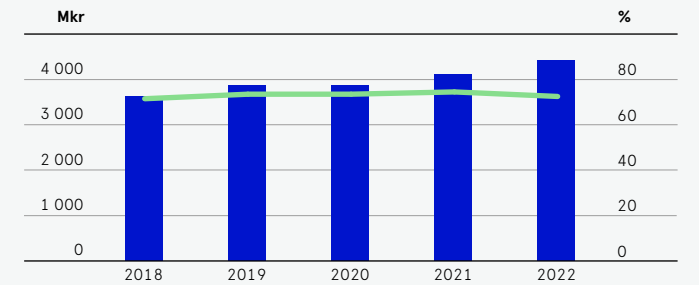
Per 30 september.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2022	285	206	3
2023	1 065	1 118	13
2024	809	1 322	16
2025-ff	1 914	5 377	64
Summa	4 073	8 023	96
Bostäder	1 169	111	1
Garage	-	236	3
Totalt	5 242	8 370	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Förbättrat driftöverskott



Per 30 september.

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Administration

Periodens kostnader för fastighetsadministration uppgick till -268 mkr (-261). Kostnaden för central administration minskade till -83 mkr (-104), vilket främst förklaras av lägre utvecklingskostnader jämfört med motsvarande period föregående år.

Finansnetto

Finansnettot för perioden försämrades till -827 mkr (-807), främst förklarat av en större räntebärande skuld under perioden. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,0 procent (1,5).

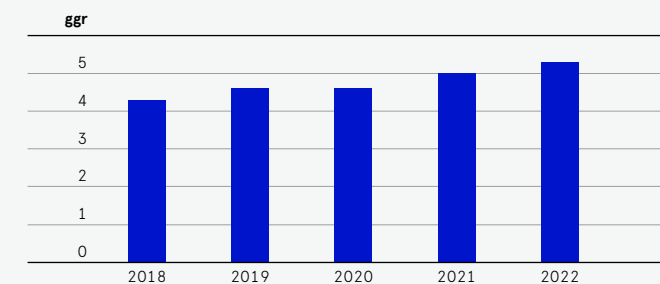
Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5,3 gånger (5,0). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 3 352 mkr (3 257). Exklusive resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgår resultatet till 3 381 mkr (3 089), en ökning om 9 procent (10). Förändringen förklaras av ökat driftöverskott.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2022-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,2 år
Kapitalbindning	-	5,6 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	155%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,3 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	39 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad

Per 30 sep, rullande 12 månader.

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Värdetförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Värdetförändringen för kvartalet uppgick till netto -1,1 procent (1,5). Fastighetsvärdena har sänkts till följd av höjda bedömda avkastningskrav förklarar av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången dämpas av ökat driftöverskott drivet av inflationen. Sammantaget uppgick värdetförändringen för perioden till 11 028 mkr (8 079), vilket motsvarar en ökning om 6 procent (5).

Värdetförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick under perioden till 8 657 mkr (6 454), en ökning om 5,5 procent (4,8). Värdetökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad.

För projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick värdetförändringen för perioden till 2 426 mkr (1 716), en ökning om 9,8 procent (6,5). Värdetökningen förklaras av minskad genomföranderisk samt förbättrad uthyrningsgrad.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värdetförändringen av beståndet uppgick till 3,82 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

Värdetförändring finansiella instrument

Positiv värdetförändring på derivat ökade till 1 715 mkr (856), främst förklarar av den kraftiga uppgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 85 051 mkr att jämföra med 75 474 mkr vid årsskiftet, varav 56 835 (49 580) utgörs av ränteswappar och 28 216 mkr (25 894) av valutaränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt -3 302 mkr (-2 509). Av skatten utgjordes -294 mkr (-309) av aktuell skattekostnad och -3 008 mkr (-2 200) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,5 procent (20,6).

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

Värdetpåverkande faktorer

	Värdetpåverkan, %
Avkastningskrav	1,45
Marknadsräntor	3,25
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	1,41
Totalt	6,11

Värdetförändring per region

	Värdetförändring, %	Bidrag till värdetförändring, %-enheter
Stockholm	7,90	5,36
Göteborg	3,26	0,60
Uppsala	1,46	0,09
Malmö	0,75	0,06
Totalt		6,11

Värdetförändring fördelat per kategori

	Värdetförändring, %	Bidrag till värdetförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	5,52	4,77
Projekt- och utvecklingsfastigheter	9,82	1,34
Transaktioner	-	-
Totalt		6,11

Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 017	2 047	2 018	2 047	2 044
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	194 037	173 471	195 809	169 863	181 575
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 152	5 159	5 154	5 160	5 157
Inventarier	102	104	104	108	102
	199 291	178 734	201 067	175 131	186 834
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i intresseföretag och joint ventures	833	896	958	891	971
Fordringar joint ventures	20	-	20	-	20
Derivatinstrument	6 339	908	5 457	820	1 062
Andra långfristiga fordringar	1 823	727	1 656	891	231
Summa finansiella anläggningstillgångar	9 015	2 531	8 061	2 602	2 284
Summa anläggningstillgångar	210 323	183 312	211 146	179 780	191 162
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	35	69	42	69	45
Fordringar joint ventures	1	21	1	131	1
Aktuella skattefordringar	-	-	10	-	79
Derivatinstrument	384	44	267	17	78
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 383	1 024	1 286	1 444	1 308
Likvida medel	3 867	4 285	4 025	3 389	3 521
Summa omsättningstillgångar	5 670	5 443	5 631	5 050	5 032
SUMMA TILLGÅNGAR	215 993	188 755	216 777	184 830	196 194

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	94 064	78 552	94 896	75 401	85 290
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	64 578	59 620	64 676	59 001	59 342
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 153	5 160	5 155	5 161	5 158
Uppskjuten skatteskuld	29 281	24 469	29 618	23 752	26 273
Derivatinstrument	4 236	2 631	3 835	3 083	1 957
Övriga långfristiga skulder	111	57	89	58	69
Avsatt till pensioner	44	124	45	122	45
Summa långfristiga skulder	103 403	92 061	103 418	91 177	92 844
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	14 098	14 143	14 953	14 699	14 496
Leverantörsskulder	27	9	47	17	57
Skulder joint ventures	23	26	23	26	22
Aktuella skatteskulder	35	129	-	89	-
Derivatinstrument	46	73	25	113	38
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 297	3 762	3 415	3 308	3 447
Summa kortfristiga skulder	18 526	18 142	18 463	18 252	18 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	215 993	188 755	216 777	184 830	196 194

Kommentarer balansräkning

Vd-ord
Vasakronan tredje kvartalet
Marknaden under tredje kvartalet
Koncernens resultaträkning
Koncernens balansräkning
Koncernens förändring av eget kapital
Koncernens kassaflödesanalys
Segmentsredovisning
Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag
Övriga uppgifter
Revisors granskningsrapport
Nyckeltal
Härledning nyckeltal
Definitioner
Kalendarium

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 2022 till 1 901 mkr, jämfört med 1 903 vid årsskiftet 2021/2022.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 16 mkr, att jämföra med 41 mkr vid årsskiftet, som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun. Minskningen sedan årsskiftet förklaras av försäljning av dotterbolaget Tmpl Work.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2022 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 194 037 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under perioden uppgick till 11 028 mkr (8 079), vilket motsvarar en värdeuppgång om 6,1 procent (5,0). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -11,8/13,5 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, avlyftningar 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 109–110 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

Under kvartalet avyttrades Vasakronan fastigheten Kurland 11 i centrala Stockholm till Gillesvik till en köpskillning om 155 mkr. Fastigheten omfattar idag 2 400 kvadratmeter kontorsarea men kommer efter försäljningen att konverteras till bostäder. Efter periodens utgång frånträdde bolaget även fastigheten Diktaren i Solna. Underliggande fastighetsvärde i försäljningen uppgick till 410 mkr. Fastigheten omfattar 6 400 kvadratmeter och är sedan 2021 fullt uthyrd till Internationella Engelska skolan med en kontraktslängd om 15 år.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2022	2021
Ingående värde 1 januari	181 575	162 420
Investeringar	1 583	3 131
Förvärv	0	204
Försäljningar	-150	-362
Värdeförändring	11 028	8 079
Utgående värde 30 september	194 037	173 471

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 96 procent (94) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde varav 94 procentenheter (82) var certifierade enligt LEED Guld eller högre. Under våren har ett flertal fastigheter omcertifierats med en högre certifieringsnivå som följd, vilket är en effekt av genomförda energibesparingsåtgärder i fastigheterna.

Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende

Per 30 september 2022 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 152 mkr att jämföra med 5 157 mkr vid årsskiftet.

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkningKoncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 360 mkr (10 134), varav 3 755 mkr (7 932) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 74 procent vid utgången av perioden att jämföra med 83 procent vid årsskiftet. Förändringen i såväl upparbetad volym som uthyrningsgrad förklaras framförallt av färdigställandet av fastigheterna Platinan i Göteborg, Kronan i Sundbyberg och Magasin X i Uppsala med en sammanlagd investeringsvolym om 4 800 mkr.

Under kvartalet har ombyggnation av Kronhusgatan påbörjats. Fastigheten omfattar 4 300 kvadratmeter där 2 300 kvadratmeter idag nyttjas som skola med NTI Gymnasiet som hyresgäst. I resterande 2 000 kvadratmeter drivs kontorshotell. Arbete har nu påbörjats med att konvertera denna del till skola och ett 10-årigt hyresavtal har tecknats med NTI Gymnasiet under kvartalet. I och med detta hyresavtal är fastigheten fullt uthyrd till NTI Gymnasiet.

Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 340 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 500 mkr.

Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 833 mkr (971). Förändringen i innehavet förklaras av under året lämnad utdelning.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljö-certifiering ³⁾
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 673	87%	15 500	E/T	E/T ²⁾	Mars-23	Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	750	94%	15 000	Q2 - 22	100	Juni -22	Platina
Uppsala	Lumi	740	117	16%	15 000	Q4 - 24	73	Dec -24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	116	19%	8 500	Q4 - 23	91	Jan -24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	20	4%	9 100	Q4 - 24	63	Dec -24	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	305	66%	8 000	Q3 - 22	6	apr-23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	308	83%	3 900	E/T	76	dec-22	Guld
Göteborg	Kronhusgatan	90	1	1%	2 540	Q3 - 24	100	jul-24	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		5 565	3 290	59%			74		
Övriga projekt		795	465						
Totalt		6 360	3 755						

1) Beräknad utifrån area.

2) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

3) Prognos vid färdigställande.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2022 till 29 281 mkr jämfört med 26 273 mkr vid utgången av 2021. 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.

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Finansiering

Sedan 2018 har Vasakronan en A3-rating från Moody's med stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj 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.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider utan även tillgång till finansiering från flertalet marknader. Totalt har Vasakronan lånat upp 11,4 mdkr (11,9) under perioden där 7,1 mdkr (11,9) utgjordes av obligationer emitterade med investerare i Norden, Centraleuropa och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 35 procent (35) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutarenteswappar vilket eliminerar valutarisken.

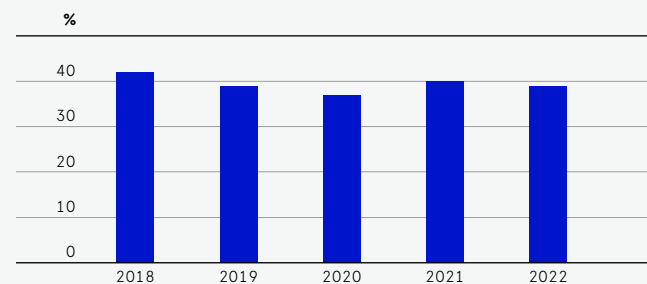
Under perioden har 4,3 mdkr (-) i bankfinansiering tagits upp där 2,3 mdkr (-) utgjordes av säkerställda banklån. Vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 74 809 mdkr att jämföra med 70 317 mdkr vid årsskiftet. Belåningsgraden uppgick därmed till 39 procent vilket är i nivå med årsskiftet. Räntebindningsförfall inom 12 månader minskade under perioden till 39 procent (43) av räntebärande skulder och genomsnittliga räntebindningstid uppgick till 4,0 år (4,6) vid periodens slut.

Uppgången i marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,0 procent vid utgången av perioden jämfört med 1,3 procent vid årsskiftet 2021/2022.

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 utnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 867 mdkr (3 521) och utnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 155 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgår vid periodens slut till 5,6 år (5,5).

Stabil belåningsgrad



Per 30 september.

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	30 624	39	14 098	18
1–2 år	2 041	3	11 578	15
2–3 år	3 494	4	8 331	11
3–4 år	2 448	3	5 010	6
4–5 år	6 751	9	9 912	13
5–6 år	10 700	14	2 281	3
6–7 år	10 800	14	5 067	6
7–8 år	2 300	3	4 706	6
8–9 år	5 700	7	3 858	5
9–10 år	600	1	2 733	3
Över 10 år	3 218	4	11 102	14
Totalt	78 676	100	78 676	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	6 825	9
Obligationer, SEK	26 960	34
Obligationer, NOK	12 923	16
Obligationer, övriga valutor	14 750	19
NSV (Namenschulzverschreibung), EUR	543	1
Banklån mot säkerhet	10 143	13
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 532	8
Totalt	78 676	100

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkningKoncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens slut ökade volymen gröna obligationer till 45 318 mkr (43 317).

År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 6 345 mkr (4 280). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 6 532 mkr (4 940) och gröna säkerställda banklån uppgick till 4 037 mkr (1 760).

All ny finansiering under perioden har varit grön och andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt NSV och gröna banklån ökade till 82 procent (74) 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 173–180 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

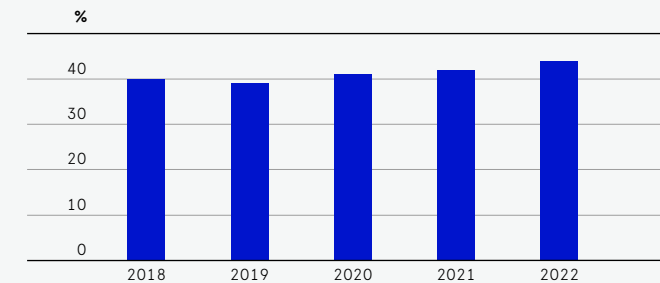
Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	6 345
Gröna obligationer, SEK	26 952
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, övriga valutor	10 933
Gröna NSV (Namensschuldtverschreibung), EUR	514
Total volym gröna finansiella instrument	52 177
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	65 078
Kvarvarande godkänt låneutrymme	12 901

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 94 064 mkr per 30 september 2022 att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet. Totalresultatet för perioden uppgick till 12 786 mkr att jämföra med 9 678 mkr motsvarande period föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -9 mkr att jämföra med 6 mkr vid utgången av 2021. Förändringen förklaras främst av försäljningen av dotterbolaget Tmpl Work.

Vid perioden slut uppgick soliditeten till 44 procent, att jämföra med 43 procent vid utgången av 2021.

Förbättrad soliditet

Per 30 september.

Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

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 2021-01-01	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
Periodens resultat	-	-	16 365	16 365	-6	16 359
Övrigt totalresultat	-	-	56	56	-	56
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>16 421</i>	<i>16 421</i>	-6	<i>16 415</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	6
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Periodens resultat	-	-	12 789	12 789	-3	12 786
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>12 789</i>	<i>12 789</i>	-3	<i>12 786</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2022-09-30	4 000	4 227	85 846	94 073	-9	94 064

Koncernens kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	4 411	4 120	1 512	1 418	5 824	5 533
Central administration	-82	-104	-26	-31	-102	-124
Återläggning avskrivningar	22	19	7	7	30	27
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	3	0	1	-2	-5
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	4 357	4 038	1 493	1 395	5 750	5 431
Erlagd ränta ¹⁾	-1 034	-1 002	-350	-314	-1 575	-1 543
Erhållen ränta	5	4	3	2	5	4
Betald inkomstskatt	-180	-251	-60	-60	-249	-320
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	3 148	2 789	1 086	1 023	3 931	3 572
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-142	-193	-122	-75	170	119
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-3	327	306	445	-74	256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 003	2 923	1 270	1 393	4 027	3 947
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 583	-3 131	-517	-1 030	-2 589	-4 137
Förvärv av fastigheter	0	-204	0	-26	-10	-214
Försäljning av fastigheter	150	362	151	0	237	449
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-17	-74	-3	-2	-21	-78
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-6	0	-2	-7	-10
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	0	-	18	-
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	107	182	125	-	107	182
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-2	-	0	-	-52	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 330	-2 871	-244	-1 060	-2 317	-3 858
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 673	52	1 026	333	1 710	89

Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-4 000	-2 000	-	-	-4 000	-2 000
Upptagna räntebärande skulder	31 418	30 813	6 210	8 303	35 027	34 422
Amortering räntebärande skulder	-28 161	-27 186	-7 817	-8 513	-32 265	-31 290
Förändring säkerheter	-566	44	438	773	-631	-21
Lösen av finansiella instrument	-18	0	-15	0	-259	-241
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	4	0	0	0	4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 327	1 675	-1 184	563	-2 128	874
Periodens kassaflöde	346	1 727	-158	896	-418	963
Likvida medel vid periodens början	3 521	2 558	4 025	3 389	4 285	2 558
Periodens kassaflöde	346	1 727	-158	896	-418	963
Likvida medel vid periodens slut	3 867	4 285	3 867	4 285	3 867	3 521

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

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

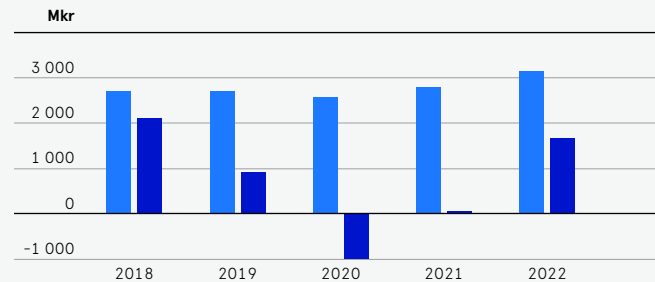
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 4 357 mkr (4 038) förklarad av högre driftöverskott och lägre betald inkomstskatt.

Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 1 583 mkr (3 131) förklarad av minskad projektvolym.

Nettopplåningen under perioden uppgick sammantaget till 3 257 mkr (3 627). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 346 mkr (1 727) och uppgick till 3 867 mkr (4 285) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–september.

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

Fastighetsförsäljningar 2022

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskilling, mkr	Frånträde
Kurland 11	Stockholm	Gillesvik	155	Aug -22
Summa överenskommet fastighetsvärde			155	
Förvärvsomskostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-5	
Total köpeskilling			150	

Segmentsredovisning

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

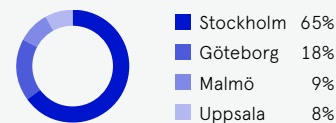
Kalendarium

Totalt Vasakronan

Januari–september	2022	2021
Marknadsvärde fastigheter, mkr	194 037	173 471
Hysesintäkter, mkr	6 024	5 512
Driftöverskott, mkr	4 411	4 120
Överskottsgrad, %	73%	75%
Uthyrningsgrad, %	91	91
Antal fastigheter	167	170
Area, tkvm	2 404	2 333
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	96	93

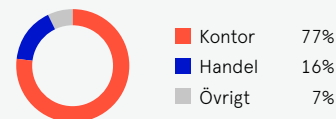
Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



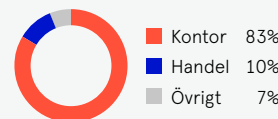
Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



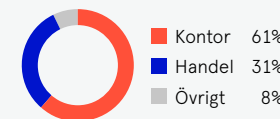
Stockholm

2022	2021
133 857	117 217
3 918	3 571
2 914	2 712
74%	76%
90	90
77	78
1 414	1 376
95	92



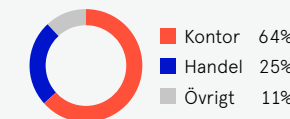
Göteborg

2022	2021
34 693	31 962
1 066	960
780	715
73%	74%
92	95
34	34
447	392
97	96



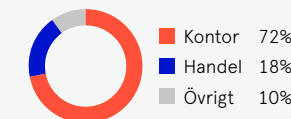
Malmö

2022	2021
13 896	13 458
573	531
391	362
68%	68%
93	90
31	33
299	311
100	100



Uppsala

2022	2021
11 591	10 834
467	450
326	331
70%	74%
94	95
25	25
244	254
90	82



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021
Nettoomsättning	419	369
Rörelsens kostnader	-539	-511
Resultat före finansiella poster	-120	-142
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	13 074	607
Räntenetto	-150	-297
Värdeförändring finansiella instrument	1 715	856
Resultat före skatt	14 519	1 024
Skatt	-246	-86
Periodens resultat	14 273	938

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	14 273	938
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	14 273	938

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

Resultat från andelar i dotterbolag om 13 074 mkr (607) avser erhållna skattefria utdelningar från dotterbolag.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 715 mkr (856) till följd av den kraftiga uppgången i marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 14 519 mkr (1 024). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 857 mkr (4 272).

Balansräkning

Belopp i mkr	2022-09-30	2021-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	66	68
Aktier och andelar i dotterbolag	37 579	37 636
Fordringar hos dotterbolag	49 469	38 972
Andelar i joint ventures	1	0
Fordringar joint ventures	20	-
Uppskjuten skattefordran	-	191
Derivatinstrument	6 339	908
Långfristiga fordringar	1 816	721
Summa anläggningstillgångar	95 289	78 497
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	11 196	8 192
Fordringar joint ventures	1	21
Derivatinstrument	384	44
Kortfristiga fordringar	1 086	847
Likvida medel	3 857	4 272
Summa omsättningstillgångar	16 524	13 376
SUMMA TILLGÅNGAR	111 813	91 873
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 350	11 762
Obeskattade reserver	922	686
Skulder		
Räntebärande skulder	78 676	73 763
Derivatinstrument	4 282	2 704
Uppskjuten skatteskuld	232	-
Ej räntebärande skulder	1 532	959
Skulder till dotterbolag	2 819	1 999
Summa skulder	87 541	79 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 813	91 873

Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 290 att jämföra med 290 vid utgången av 2021.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden präglas av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan påverkas genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna ökar med index och tillägg. Vasakronan står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital.

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. Utöver ovan har inga förändringar i bolagets riskbedömning gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2021. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2021 på sidorna 62–68.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 110 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 120 i Vasakronans årsredovisning för 2021. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 625 mkr att jämföra med 715 mkr vid årsskiftet 2021/2022.

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 2021 sidorna 99–122.

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, NSV-, bank- och certifikatsslån, 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 för 2021 sidan 100.

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 22. På sidan 23 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens utgång har fastigheten Diktaren i Solna avyttrats till ett underliggande fastighetsvärde om 410 mkr.

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

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

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 2022 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt 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 28 oktober 2022

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg

Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	90,8	91,0	90,8	91,0	90,8	91,4
Överskottsgrad, %	73	75	71	77	73	75
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 583	3 131	517	1 030	2 589	4 137
Fastighetsförvärv, mkr	0	204	0	26	10	214
Fastighetsförsäljningar, mkr	-151	-362	-151	0	-236	-447
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 432	2 973	366	1 056	2 363	3 904
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	194 037	173 471	194 037	173 471	194 037	181 575
Area på balansdagen, tkvm	2 404	2 333	2 404	2 333	2 404	2 348
Antal fastigheter på balansdagen	167	170	167	170	167	168
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	93	92	93	92	93	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	96	93	96	93	96	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	77	83	77	83	77	83

	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	72	74	74	73	72	73
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	5,0	4,9	5,0	5,3	5,2
Soliditet på balansdagen, %	44	42	44	42	44	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	39	40	39	40	39	39
Räntebindning ¹ , år	4,0	4,8	4,0	4,8	4,0	4,6
Kapitalbindning ¹ , år	5,6	5,1	5,6	5,1	5,6	5,5
EPRA NRV på balansdagen ¹ , mkr	119 003	102 865	119 003	102 865	119 003	110 515
EPRA NTA på balansdagen ¹ , mkr	109 540	95 355	109 540	95 355	109 540	102 179
EPRA NDV på balansdagen ¹ , mkr	96 425	76 162	96 425	76 162	96 425	83 118
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,0	1,5	2,0	1,5	2,0	1,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 809	69 478	74 809	69 478	74 809	70 317
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 149	2 789	1 087	1 023	3 932	3 572
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²	-	-	-	-	13,2	13,0
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	290	293	290	293	290	290

1) Sista dagen i perioden.

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

Härledning nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	94 064	78 552	94 064	78 552	94 064	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 908	-1 901	-1 908	-1 901	-1 903
Återläggning derivat	-2 441	1 752	-2 441	1 752	-2 441	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	29 281	24 469	29 281	24 469	29 281	26 273
	119 003	102 865	119 003	102 865	119 003	110 515
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	94 064	78 552	94 064	78 552	94 064	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 908	-1 901	-1 908	-1 901	-1 903
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-116	-139	-116	-139	-116	-141
Återläggning derivat	-2 441	1 752	-2 441	1 752	-2 441	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	29 281	24 469	29 281	24 469	29 281	26 273
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-9 347	-7 371	-9 347	-7 371	-9 347	-8 195
	109 540	95 355	109 540	95 355	109 540	102 179
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	94 064	78 552	94 064	78 552	94 064	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 908	-1 901	-1 908	-1 901	-1 903
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	4 262	-482	4 262	-482	4 262	-443
	96 425	76 162	96 425	76 162	96 425	82 944
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	4 411	4 120	1 512	1 418	5 825	5 533
Central administration	-83	-104	-26	-32	-103	-124
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	125	182	125	-	126	183
Tomträttsavgälder och arrenden	-125	-125	-42	-42	-166	-167
	4 328	4 073	1 569	1 344	5 682	5 425

	Jan–sep 2022	Jan–sep 2021	Juli–sep 2022	Juli–sep 2021	Okt 2021– sep 2022	Jan–dec 2021
5. EBITDA marginal, %						
Hysesintäkter	6 024	5 512	2 132	1 852	7 937	7 425
EBITDA	4 328	4 073	1 569	1 344	5 682	5 425
	72	74	74	73	72	73
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	4 328	4 073	1 569	1 344	5 682	5 425
Finansnetto	-827	-807	-319	-269	-1 073	-1 051
	5,2	5,0	4,9	5,0	5,3	5,2
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	64 578	59 620	64 578	59 620	64 578	59 342
Kortfristiga räntebärande skulder	14 098	14 143	14 098	14 143	14 098	14 496
Likvida medel	-3 867	-4 285	-3 867	-4 285	-3 867	-3 521
	74 809	69 478	74 809	69 478	74 809	70 317
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	74 809	69 478	74 809	69 478	74 809	70 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	194 037	173 471	194 037	173 471	194 037	181 575
	39	40	39	40	39	39

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

Definitioner

Vd-ord

Vasakronan tredje kvartalet

Marknaden under
tredje kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Revisors granskningsrapport

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Area, kvm

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

Beläningsgrad, %

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 redovisat 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 24.

EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt, se härledning sidan 24.

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 24.

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 ränta, %

Volymviktad räntesats på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hysesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kapitalbindning, år

Volymviktad återstående löptid på räntebärande skulder och derivat, inklusive outnyttjade kreditlöften, på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

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 nyttuthyrningar 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.

Räntebindning, år

Volymviktad återstående löptid avseende räntebindningen på räntebärande skulder och derivat på balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

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

Bokslutskommuniké 2022	3 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	28 april 2023
-----------	---------------

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 167 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 194 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