

## Vd-ord

## Vasakronan fjärde kvartalet

## Marknaden under fjärde kvartalet

## Koncernens resultaträkning

## Koncernens balansräkning

## Koncernens förändring av eget kapital

## Koncernens kassaflödesanalys

## Segmentsredovisning

## Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Övriga uppgifter

## Nyckeltal

## Härledning nyckeltal

## Definitioner

## Kalendarium

- > Hysesintäkterna ökade med 10 procent (6) till totalt 8 167 mkr (7 425). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 6 procent (2).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 159 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra på 915 mkr (592). Nettouthyrningen uppgick till 279 mkr (-56) för helåret.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar blev i genomsnitt 5 procent att jämföra med 8 procent föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 1 078 mkr (1 326) genomförts under året.
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 91,2 procent (91,4). Vakansen förklaras till 1,2 procentenheter (1,1) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 8 procent (7) till totalt 5 968 mkr (5 533). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2).
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 4 481 mkr (4 193) en ökning om 7 procent (11).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick för helåret till 4 917 mkr (15 255) motsvarande 2,8 procent (9,5). För fjärde kvartalet uppgick värdeförändringen till -6 111 mkr (7 176) motsvarande -3,1 procent (4,2) till följd av höjda bedömda avkastningskrav.
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick till 188 mdkr (182) vid periodens utgång.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument blev 1 291 mkr (938) till följd av uppgång i längre marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till 8 465 mkr (16 359).
- > Styrelsen föreslår årsstämman att ingen (4 000 mkr) utdelning lämnas.

Hysesintäkter

+10%

Driftöverskott

+8%

Nettouthyrning  
*mkr*

+279

Uthyrningsgrad

91%

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
Hysesintäkter	8 167	7 425	2 143	1 913
Driftöverskott	5 968	5 533	1 557	1 413
Resultat efter finansnetto	4 333	4 391	981	1 134
Förvaltningsresultat	4 481	4 193	1 101	1 109
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	-6 111	7 176
Resultat efter skatt	8 465	16 359	-4 321	6 681
Kassaflöde från den löpande verksamhet	4 436	3 947	1 433	1 024
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	2 644	89	971	37
Marknadsvärde fastigheter	188 317	181 575	188 317	181 575
Uthyrningsgrad, %	91,2	91,4	91,2	91,4
Överskottsgrad, %	73	75	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	3,9	5,5
Belåningsgrad, %	40	39	40	39
EPRA NRV på balansdagen, mkr	113 543	110 515	113 543	110 515
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 407	102 179	104 407	102 179
EPRA NDV på balansdagen, mkr	93 122	83 118	93 122	83 118
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	92	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	94	93	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	75	83	75	83

# Vd-ord

## Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

2022 kommer att skrivas in i historieböckerna som ännu ett volatilt år i en turbulent omvärld med stor osäkerhet för många, både individer och vissa verksamheter. För Vasakronans del kan jag bara konstatera att det har varit ett intensivt men också framgångsrikt år på flera sätt.

Inflationen har stigit till tvåsiffriga tal med högre räntenivåer som följd. Att förändringar i marknadsräntor har stor påverkan på fastighetsmarknaden är väl känt och någonting vi också har sett under året. Än så länge syns få tydliga tecken på att inflationen är på väg ner och det är därför svårt att sja om framtiden men att fastighetssektorn, efter en lång tid av stigande fastighetsvärden, nu är inne i en mer utmanande tid är helt klart. Samtidigt kan jag konstatera att vi här och nu redovisar ett riktigt bra resultat i den underliggande verksamheten. Nyuthyrningsvolymen är historiskt hög och både driftöverskottet och förvaltningsresultatet starkt.

### Hög uthyrningstakt

Debatten om hur olika företag väljer att förhålla sig till hybridarbete har fått stort utrymme i media under året och det är uppenbart att det finns vägval att göra beroende på verksamhet, företagskultur och ledarskap. Kontorets läge har blivit ännu viktigare och rörelsen på kontorshyresmarknaden är större än tidigare. Det som främst efterfrågas är moderna kontor belägna i områden som bjuder på ett större sammanhang, har goda kommunikationer och som på olika sätt därmed skapar mervärde för medarbetarna.

Det har märkts tydligt i vår verksamhet och aktiviteten har glädjande nog varit särskilt hög för de medarbetare som jobbar med försäljning av lokaler, vilket också syns i vårt resultat och i nyuthyrningsvolymen som uppgår till över 900 mkr. Min tro är att den här rörelsen på marknaden kommer att pågå även under 2023 och fortsätter gynna fastighetsägare som likt Vasakronan har fastigheter i lägen och områden där människor vill vara.

### Hållbarhet på hög nivå

Att bedriva vår verksamhet på ett hållbart sätt är en del av vårt uppdrag och vi ser att det efterfrågas allt mer av våra kunder. Tack vare hög kompetens hos medarbetarna fortsätter vi att driva på frågorna och investera i lösningar som gör både befintliga fastigheter och nyproduktion mer hållbara. Under året har bland annat 118 fastigheter omcertifierats och andelen förvaltningsfastigheter med den allra högsta miljöcertifieringen, det vill säga LEED Guld eller Platina, har ökat från 82 till 88 procent.

De prisökningar vi ser i samhället påverkar många delar av vår verksamhet vilket syns i våra redovisade kostnader. Inte minst prisutvecklingen på energi och el är en högaktuell fråga och värdet av att jobba strukturerat med energieffektiviseringar och egenproduktion av energi är större än någonsin. Under året har vi minskat energianvändningen från 83 kWh per kvadratmeter till 75 kWh per kvadratmeter. Samtidigt fortsätter vi att öka andelen egenproducerad el och har installerat ytterligare nio solcellsanläggningar under året. Totalt bidrar samtliga anläggningar med 9 000 MWh vilket motsvarar 11 procent av fastighetselen.



”Det är ett gott resultat som vi levererar för helåret och vi är väl rustade för ett mer utmanande marknadsläge.”

**Vd-ord**

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Under året har vi slutfört fyra stora projekt; Platinan i Göteborg, Nattugglan i Stockholm, Nya Kronan i Sundbyberg och Magasin X i Uppsala motsvarande 133 000 kvm och ett totalt marknadsvärde om cirka 10 mdkr. Samtliga fastigheter är nästintill fullt uthyrda och ger ett positivt tillskott i årets hyresintäkter.

Vi har även sålt två fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 565 mkr. Den ena, kvarteret Kurland, är en vakant bostadsutvecklingsfastighet på Norrmalm i Stockholm. Den andra en av våra tidigare färdigställda projektfastigheter, Diktaren i Solna, som är fullt uthyrd till IES Engelska skolan. Båda affärerna avtalandes under 2021 men frånträdde under 2022.

**Fortsatt tillgång till finansiering**

Trots att kapitalmarknaden varit turbulent och att investerarna visat en mer avvaktande hållning till fastighetssektorn har vi kunnat emittera obligationer till bra villkor under hela året. Mycket tack vare vårt höga kreditbetyg och våra starka ägare. Under årets sista kvartal har vi fokuserat på att minska risken i vår skuldportfölj ytterligare. Vi har omförhandlat en stor andel låneförfall i förtid och stänger perioden med en lägre andel rörlig räntebindning. Under 2023 har vi endast 5,5 mdkr i obligationsförfall som vi avser refinansiera i obligationsmarknaden.

Det är fortsatt aktivitet på transaktionsmarknaden även om antalet transaktioner har minskat det senaste halvåret. Än så länge syns ingen tydlig nedgång i fastighetsvärden för de affärer som avslutas. Samtidigt vet vi att flera affärer har pausats som en konsekvens av att köpare och säljare har svårt att mötas.

I ett sådant här marknadsläge är det givetvis extra utmanande att marknadsvärdera fastigheter. Varje hel- och halvår genomför vi en externvärdering av hela vårt fastighetsbestånd. Sammantaget redovisar vi en positiv värdeutveckling på 2,8 procent för året som helhet men en negativ utveckling för det andra halvåret motsvarande 4,2 procent. Det är främst en effekt av uppjusterade avkastningskrav och nedjusteringar av byggrättsvärden. Samtidigt kompenseras detta av ett starkt kassaflöde med flera färdigställda projektfastigheter. Utöver det får vi en positiv effekt av nyuthyrningsvolymen och att befintliga hyresavtal är kopplade till KPI-index.

**Sammanfattningsvis**

Vi börjar se tydliga tecken på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur med minskad konsumtion och svagare tillväxt som följd. Exakt vilka konsekvenser det får och hur allvarlig lågkonjunkturen blir återstår att se men jag räknar med ytterligare en period av stor osäkerhet i omvärlden innan det ljusnar. Jag är med andra ord ödmjuk inför det som händer i marknaden. Samtidigt kan jag konstatera att det är ett gott resultat som vi levererar för helåret och vi är väl positionerade. Det är i tuffare tider som möjligheter uppstår för aktörer med starka finanser, rätt erbjudande och dedikerade medarbetare. Det borgar för att Vasakronan kommer att komma väl ut även framöver.

Stockholm 3 februari 2023

**Johanna Skogestig***Verkställande direktör*

# Vasakronan fjärde kvartalet

## Vd-ord

## Vasakronan fjärde kvartalet

## Marknaden under fjärde kvartalet

## Koncernens resultaträkning

## Koncernens balansräkning

## Koncernens förändring av eget kapital

## Koncernens kassaflödesanalys

## Segmentsredovisning

## Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Övriga uppgifter

## Nyckeltal

## Härledning nyckeltal

## Definitioner

## Kalendarium

## Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 35 000 kvadratmeter (41 000) och en årshyra på 175 mkr (218).

I fastigheten Lyckan 10, vid Hornsbergsstrand i Stockholm, har ett 10-årigt avtal tecknats med Svenska Röda Korset om 3 000 kvadratmeter och i fastigheten Stuten på Östermalm i Stockholm har ett 5-årigt hyresavtal tecknats med revisions- och rådgivningsföretaget Mazars. Båda uthyrningar speglar det fortsatta starka intresset för centralt belägna fastigheter med goda kommunikationer.

Av kvartalets nyuthyrningar så utgör 4 600 kvadratmeter (11 200) uthyrningar i gatuplan. I Fastigheten Sumpen 15 vid Stureplan i Stockholm har klädföretaget Patagonia tecknat ett 5-årigt hyresavtal om 330 kvadratmeter. I Salomonska huset i centrala Göteborg har ett 3-årigt hyresavtal tecknats med träningsvarumärket Aim'n om 300 kvadratmeter.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 179 mkr (85) har under kvartalet sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till -4 mkr (132).

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 60 000 kvadratmeter (122 000) och en årshyra om 276 mkr (409). Omförhandlingsresultatet för det fjärde kvartalet uppgick till 0,8 procent (6). I fastigheten Uppfinnaren 2 på Östermalm i Stockholm har Åklagarmyndigheten förlängt sitt hyresavtal om 4 700 kvadratmeter i 6 år och i Nöten 5 i Solna i Stockholm har Universitets- och Högskolerådet förlängt sitt hyresavtal om cirka 5 000 kvadratmeter i 6 år.

## Fastighetsbeståndet

Under kvartalet avyttrades fastigheten Diktaren 1 i Solna till ett underliggande fastighetsvärde om 410 mkr. Fastigheten som omfattar 6 400 kvadratmeter har nyligen genomgått en omfattande renovering och är sedan 2021 fullt uthyrd till Internationella Engelska Skolan med en kontraktlängd om 15 år. Köpare var Samhällsbyggarbolaget (SBB).

Fastighetsbeståndet har per 31 december värderats externt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till netto -3,1 procent (4,2). Fastighetsvärdena har sänkts till följd av av höjda bedömda avkastningskrav förklarar av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången dämpas av ett ökat driftöverskott drivet av inflationen samt av ny- och omförhandlingar på bra hyresnivåer.

## Förtida omförhandlingar av låneförfall

Totalt har 3,6 mdkr i säkerställda banklån med förfall under 2023 omförhandlats till nya lån med löptider på mellan fem och sex år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden har därmed ökat från 5,6 år till 5,7 år under kvartalet och andelen låneförfall inom 12 månader minskat från 18 procent till 14 procent av den totala skulden.

Arbetet med att minska skuldportföljens räntekänslighet har fortsatt under kvartalet och räntebindningsförfall inom ett år har minskat från 39 till 29 procent av totala räntebärande skulder. Riksbankens senaste räntehöjningar har därmed haft begränsad inverkan på den genomsnittliga räntan som under kvartalet ökat från 2,0 till 2,1 procent.

## Vasakronan – ett av världens mest hållbara fastighetsbolag

I årets Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) 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 kategorierna får bolaget mycket höga poäng. I kategorin befintliga fastigheter nådde Vasakronan 95 poäng av 100 möjliga och i kategorin projektutveckling 100 av 100 poäng. Den höga andelen miljöcertifierade fastigheter samt det systematiska energibesparingsarbetet är två av de områden där Vasakronan får mycket höga poäng.

## Utdelningsförslag

Vasakronans finansiella ställning är god. Mot bakgrund av det osäkra marknadsläget föreslår dock styrelsen årsstämman att ingen utdelning lämnas.

## Resultat för det fjärde kvartalet

	Q4 2022	Q4 2021
Hyresintäkter, mkr	2 143	1 913
Driftöverskott, mkr	1 557	1 413
Förvaltningsresultat	1 101	1 109
Resultat efter finansnetto	981	1 134
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-6 111	7 176
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	-3,1	4,2
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	-424	82
Resultat efter skatt, mkr	-4 321	6 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 433	1 024
Kassaflöde efter finansieringsverksamheten	971	37

# Marknaden under fjärde kvartalet

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Avmattande konjunktur

Inflationen fortsatte att stiga under årets sista kvartal och KPI uppgick till 12,3 procent för helåret 2022. Den konjunkturförstärkning som noterades under årets första tre kvartal har nu mattats av och allt mer tyder på att Sverige och övriga Europa går in i en lågkonjunktur 2023. Hur kraftig och hur lång lågkonjunkturen blir är i dagsläget svårt att bedöma då det beror både på vilka politiska åtgärder som sätts in och 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.

## Fortsatt åtstramande penningpolitik

I början av året höjde riksbanken styrräntan för första gången sedan 2014 och i november höjde Riksbanken styrräntan för fjärde gången under året med 75 punkter till 2,5 procent. Riksbankens mål är att genom räntehöjningar dämpa inflationen till inflationsmålet om 2 procent. Det är osäkerhet hur många och hur stora räntehöjningar som behövs och hur länge styrräntan kommer att ligga kvar på en högre nivå. Ekonomin och inflationens utveckling framöver är avgörande för utvecklingen i både korta och långa marknadsräntor.

Aktiviteten på obligationsmarknaden ökade under det sista kvartalet. Sett till helåret var dock upplåningsvolymen lägre än tidigare år. Fastighetssektorn har fortsatt varit den största emittenten på obligationsmarknaden med en övervikt mot fastighetsbolag med statlig ägarkoppling.

## Väntad vikande handel

Efter pandemin har människorna återvänt till citykärnorna och den fysiska handeln har ökat, 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. Hushållens minskade konsumtionsutrymme förväntas leda till minskad tillväxt framförallt för branscher som haft en stabilare försäljning under pandemin såsom möbler och elektronik.

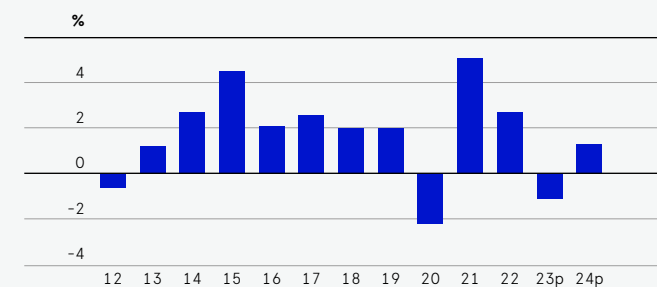
## Fortsatt god kontorshyresmarknad

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 inte har haft citynära kontor, som ett led i att locka tillbaka medarbetarna till kontoret.

## Avvaktande transaktionsmarknad

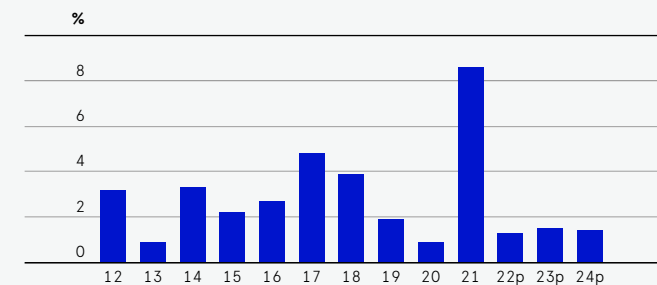
Året inleddes med höga transaktionsvolym. Marknaden har därefter varit något mer avvaktande men transaktionsvolymen för året ligger, ur ett historiskt perspektiv, på en fortsatt hög nivå. Transaktionsvolymen för årets sista kvartal uppgick till 50 mdkr och för helåret till 195 mdkr att jämföra med 389 mdkr för helåret 2021. Skillnaden i transaktionsvolym förklaras delvis av att det under 2021 genomfördes ett flertal större strukturaffärer. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- och industri-fastigheter de största segmenten och drygt 30 procent av transaktionsvolymen avsåg Stockholm. Nivåerna på avkastningskraven i genomförda transaktioner har stigit något under kvartalet. Bedömningen är att nivåerna kommer öka ytterligare 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

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
Hyresintäkter	8 167	7 425	2 143	1 913
Driftkostnader	-864	-760	-234	-200
Reparationer och underhåll	-117	-100	-34	-28
Fastighetsadministration	-379	-364	-111	-103
Fastighetskostnader	-839	-668	-207	-169
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-2 199</b>	<b>-1 892</b>	<b>-586</b>	<b>-500</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>5 968</b>	<b>5 533</b>	<b>1 557</b>	<b>1 413</b>
Central administration	-116	-124	-33	-20
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-151	193	-122	25
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 701</b>	<b>5 602</b>	<b>1 402</b>	<b>1 418</b>
Finansiella intäkter	30	4	20	1
Finansiella kostnader	-1 238	-1 055	-401	-245
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-160	-160	-40	-40
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>4 333</b>	<b>4 391</b>	<b>981</b>	<b>1 134</b>
- Varav förvaltningsresultat	4 481	4 193	1 101	1 109
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	-6 111	7 176
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	-424	82
Nedskrivning goodwill	-2	-5	-	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>10 532</b>	<b>20 572</b>	<b>-5 556</b>	<b>8 385</b>

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
Aktuell skatt	-135	-223	159	86
Uppskjuten skatt	-1 932	-3 990	1 076	-1 790
<b>Periodens resultat</b>	<b>8 465</b>	<b>16 359</b>	<b>-4 321</b>	<b>6 681</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-6	0	-1
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>8 468</b>	<b>16 365</b>	<b>-4 321</b>	<b>6 682</b>
Övrigt totalresultat <sup>1)</sup>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	81	73	81	73
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-49	-2	-49	-2
Inkomstskatt pensioner	-7	-15	-7	-15
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>25</b>	<b>56</b>	<b>25</b>	<b>56</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>8 493</b>	<b>16 421</b>	<b>-4 296</b>	<b>6 738</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	73	75	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	3,9	5,5

- 1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.  
2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium



## Kommentarer resultaträkning

### Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

### Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 10 procent (6) till 8 167 mkr (7 425). 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 något högre vakanser.

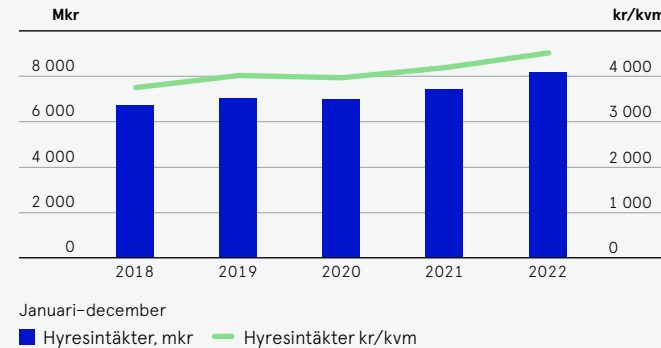
Under året har nyuthyrningar gjorts om 159 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra motsvarande 915 mkr (592). 17 procent (13) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av periodens nyuthyrning avser 301 mkr (124) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 637 mkr (648) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick således till 279 mkr (-56).

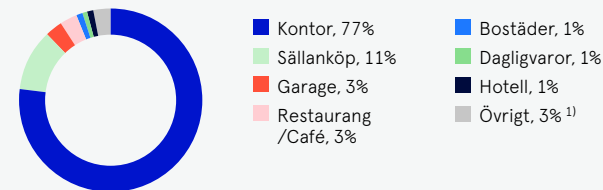
Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 282 000 kvadratmeter (384 000) och en årshyra på 1 078 mkr (1 326). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5 procent (8). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 6 procent (10) och för handel till 1 procent (-3).

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 70 procent (75) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

### Stigande hyresintäkter



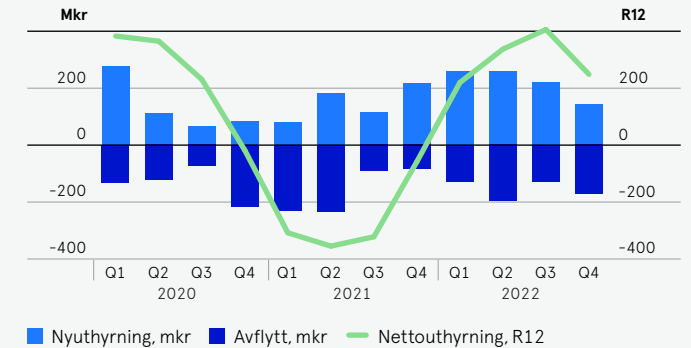
### Störst andel kontorshyresgäster



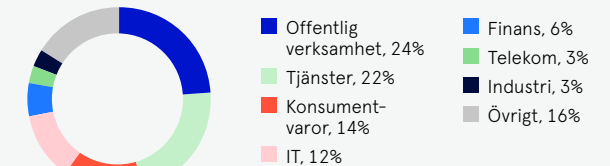
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

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)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 8 638 mkr (7 763) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen är 3,7 år (3,8). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,8 år (6,4).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,2 procent att jämföra med 91,4 motsvarande period föregående år och 90,8 vid utgången av föregående kvartal. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 1,2 procentenheter (1,1) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 16 procent till -2 199 mkr (-1 892). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 14 procent (2). Ökningen förklaras främst av ökad fastighetsskatt samt högre elkostnader jämfört med motsvarande period föregående år. Exklusive fastighetsskatt steg kostnaderna med 11 procent.

### Driftöverskott och direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 8 procent (7) till 5 968 mkr (5 533). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75) förklarad av ökade kostnader.

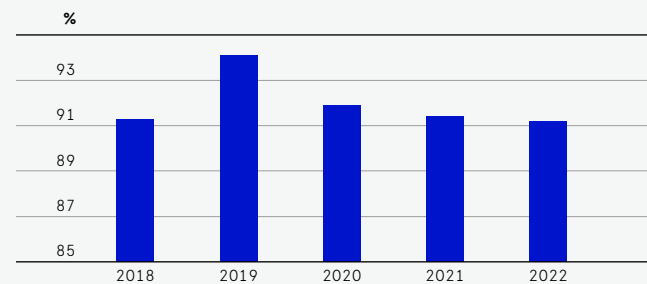
Direktavkastningen, för rullande 12-månader, uppgick till 3,2 procent (3,4) för det totala beståndet och 3,5 procent (3,7) för förvaltningsbeståndet. Direktavkastningen har beräknats som driftöverskottet med återläggning av tomträttsavgälder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid ingången av året.

## Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli%
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	2
EY	1
Scandic Hotels	1
Riksdagsförvaltningen	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

## Något lägre uthyrningsgrad



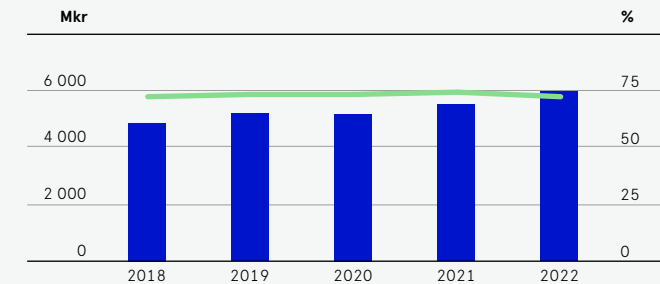
Per 31 december.

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2023	1 123	1 140	13
2024	877	1 416	17
2025	842	1 843	21
2026–ff	1 265	3 889	45
<b>Summa</b>	<b>4 107</b>	<b>8 287</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	108	1
Garage	-	243	3
<b>Totalt</b>	<b>5 276</b>	<b>8 638</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

## Förbättrat driftöverskott



Per 31 december.

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %



## Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Administration

Periodens administrationskostnader uppgick till 495 mkr (488) varav fastighetsadministration uppgick till -379 mkr (-364) och central administration till -116 mkr (-124). Ökningen i administrationskostnader förklaras av högre kostnader främst förklarat av ett större förvaltningsbestånd under 2022 jämfört med 2021.

### Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intressebolag och joint venture avser primärt Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. Periodens resultat uppgår till -151 mkr (193) varav 4 mkr (5) avser förvaltningsresultat och -147 mkr (198) avser värdenedgång på bostadsbyggrätterna inklusive skatt.

Mkr	2022	2021
Förvaltningsresultat	-4	-4
Värdeförändring	-187	210
Skatt	40	-12
Övrigt	0	0
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-151</b>	<b>193</b>

### Finansnetto

Finansnettot för perioden försämrades till -1 208 mkr (-1 051), förklarat av en större räntebärande skuld och högre räntor under perioden. Vid utgången av perioden ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,1 procent (1,3).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,8 gånger (5,2), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger för motsvarande period.

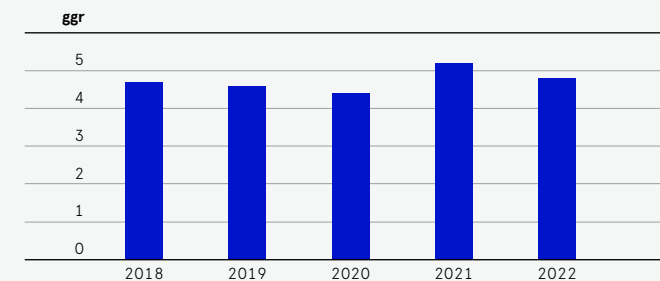
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 4 481 mkr (4 193). Ökningen förklaras av stigande driftöverskott, vilken samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2022-12-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive utnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,4 år
Kapitalbindning	-	5,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	14%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	192%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	29%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

## Hög räntetäckningsgrad



Per 31 december, rullande 12 månader.

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

### Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighets-ekonomi. Värdeförändringen för fjärde kvartalet uppgick till -6 111 mkr (7 176) motsvarande -3,1 procent (4,2) till följd av höjda bedömda avkastningskrav. Sammantaget har fastighetsvärdena sänkts med 4,2 procent det senaste halvåret till följd av höjda bedömda avkastningskrav förklarar av det osäkra marknadsläget och stigande marknadsräntor. Värdenedgången har dock dämpats av ett ökat driftöverskott drivet av inflationen.

För helåret 2022 uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 4 917 mkr (15 255) vilket motsvarar en värdeförändring om 2,8 (9,5) procent.

Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick under helåret 2022 till 3 640 mkr (11 968) motsvarande en ökning om 2,3 procent (8,8). Värdeökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad.

För projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick värdeförändringen för 2022 till 1 362 mkr (3 408), en ökning om 5,6 procent (13,0). Ökningen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,95 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

### Värdeförändring finansiella instrument

Positiv värdeförändring på derivat ökade till 1 291 mkr (938), främst förklarar av den kraftiga uppgången i långa marknadsräntor under året.

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 82 755 mkr att jämföra med 75 474 mkr vid årsskiftet 2021/2022, varav 54 200 mkr (49 580) utgörs av ränteswappar och 28 555 mkr (25 894) av valuta-ränteswappar.

### Skatt

I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt -2 067 mkr (-4 213). Av skatten utgjordes -135 mkr (-223) av aktuell skattekostnad och -1 932 mkr (-3 990) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

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

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

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-2,06
Marknadshyror	7,41
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-2,58
<b>Totalt</b>	<b>2,76</b>

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	4,08	2,77
Göteborg	-0,29	-0,05
Uppsala	1,90	0,12
Malmö	-0,93	-0,07
<b>Totalt</b>		<b>2,76</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	2,32	2,00
Projekt- och utvecklingsfastigheter	5,60	0,75
Transaktioner	-	0,01
<b>Totalt</b>		<b>2,76</b>

# Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-09-30	2021-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 018	2 044	2 017	2 047
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	188 317	181 575	194 037	173 471
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 150	5 157	5 152	5 159
Inventarier	153	102	102	104
	<b>193 620</b>	<b>186 834</b>	<b>199 291</b>	<b>178 734</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Andelar i intresseföretag och joint ventures	711	971	833	896
Fordringar joint ventures	0	20	20	-
Derivatinstrument	6 173	1 062	6 339	908
Andra långfristiga fordringar	1 436	231	1 823	727
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 320</b>	<b>2 284</b>	<b>9 015</b>	<b>2 531</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>203 958</b>	<b>191 162</b>	<b>210 323</b>	<b>183 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	67	45	35	69
Fordringar joint ventures	41	1	1	21
Aktuella skattefordringar	52	79	-	-
Derivatinstrument	255	78	384	44
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 228	1 308	1 383	1 024
Likvida medel	2 984	3 521	3 867	4 285
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 627</b>	<b>5 032</b>	<b>5 670</b>	<b>5 443</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>208 585</b>	<b>196 194</b>	<b>215 993</b>	<b>188 755</b>

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31	2022-09-30	2021-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>89 767</b>	<b>85 290</b>	<b>94 064</b>	<b>78 552</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	66 484	59 342	64 578	59 620
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 151	5 158	5 153	5 160
Uppskjutet skatteskuld	28 212	26 273	29 281	24 469
Derivatinstrument	3 874	1 957	4 236	2 631
Övriga långfristiga skulder	78	69	111	57
Avsatt till pensioner	10	45	44	124
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>103 809</b>	<b>92 844</b>	<b>103 403</b>	<b>92 061</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	10 941	14 496	14 098	14 143
Leverantörsskulder	71	57	27	9
Skulder joint ventures	23	22	23	26
Aktuella skatteskulder	-	-	35	129
Derivatinstrument	18	38	46	73
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 956	3 447	4 297	3 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 009</b>	<b>18 060</b>	<b>18 526</b>	<b>18 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>208 585</b>	<b>196 194</b>	<b>215 993</b>	<b>188 755</b>

## Kommentarer balansräkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

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 köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 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 17 mkr (41) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun. Minskningen sedan årsskiftet förklaras av försäljning av dotterbolaget Tmpl Work.

### Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2022 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 188 317 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 917 mkr (15 255), vilket motsvarar en värdeuppgång om 2,8 procent (9,5). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -11,1/12,6 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hän-syn 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 fjärde kvartalet avyttrade Vasakronan fastigheten Diktaren 1 i Solna till SBB för ett underliggande fastighetsvärde om 410 mkr. Köparen, det vill säga SBB, tillträdde fastigheten den 3 oktober men affären avtalades redan i november 2021.

### Förändring fastighetsvärden

Mkr	2022	2021
<b>Ingående värde 1 januari</b>	181 575	162 420
Investeringar	2 366	4 137
Förvärv	0	214
Försäljningar	-543	-449
Värdeförändring	4 917	15 255
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>188 317</b>	<b>181 575</b>

### Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras.

Vid utgången av perioden var cirka 93 procent (94) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde varav 88 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.

### Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 31 december 2022 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 150 mkr att jämföra med 5 157 mkr vid årsskiftet 2021/2022.

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 fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 680 mkr (10 134), varav 3 388 mkr (7 932) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 70 procent vid utgången av året att jämföra med 83 procent föregående år. Förändringen i såväl upparbetad volym som uthyrningsgrad förklaras framförallt av färdigställandet av fastigheterna Platinan i Göteborg, Kronan i Sundbyberg, Magasin X i Uppsala, Strömshuset i Göteborg och Nattugglan 2 i Stockholm med en sammanlagd investeringsvolym om 5 700 mkr.

Under det fjärde kvartalet har nybyggnadsprojektet Nattugglan 2 på Södermalm i Stockholm färdigställts. Fastigheten, med en total investeringsvolym om 750 mkr omfattar drygt 15 000 kvadratmeter och är fullt uthyrd. Största hyresgäst är Tyréns som tecknat ett 15-årigt avtal om 12 000 kvadratmeter.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 270 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 400 mkr.

### Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 711 mkr (971). Förändringen förklaras av under året lämnad utdelning från joint venture samt värdenedgång på innehavet av bostadsbyggrätter i bolagen.

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 759	91	15 500	E/T	83	Mars-23	Guld
Uppsala	Lumi	740	161	22	15 000	Q4 - 24	73	Dec -24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	157	26	8 500	Q4 - 23	95	Jul -24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	40	7	9 100	Q4 - 24	63	Dec -24	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	317	69	8 000	Q3 - 22	7	Apr-23	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	368	99	3 700	E/T	85	Apr-23	Guld
Göteborg	Kronhusgatan	90	2	2	2 540	Q3 - 24	100	Jul-24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>4 765</b>	<b>2 804</b>	<b>59</b>			<b>70</b>		
Övriga projekt		915	584						
<b>Totalt</b>		<b>5 680</b>	<b>3 388</b>						

1) Beräknad utifrån area.

2) Prognos vid färdigställande.

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2022 till 28 212 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 fjärde kvartalet

### Marknaden under fjärde kvartalet

### Koncernens resultaträkning

### Koncernens balansräkning

### Koncernens förändring av eget kapital

### Koncernens kassaflödesanalys

### Segmentsredovisning

### Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

### Övriga uppgifter

### Nyckeltal

### Härledning nyckeltal

### Definitioner

### Kalendarium

### Finansiering

Sedan 2018 har Vasakronan en A3-rating från Moody's med stabila utsikter. Ratingen baseras på den starka ägarbild, men är också 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 16,7 mdkr (11,9) under perioden där 7,8 mdkr (11,9) utgjordes av obligationer emitterade med investerare i Sverige, men även Norge, Centraleuropa och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 37 procent (35) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativ värdeförändring på lån i utländsk valuta uppgick vid periodens slut till -1 654 mkr (249). Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positiv effekt återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat.

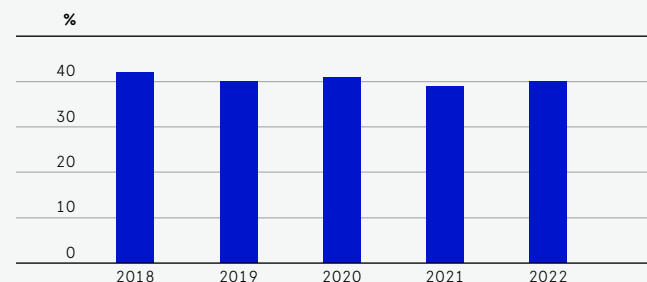
Under året har 8,9 mdkr (-) i bankfinansiering tagits upp varav 6,9 mdkr (-) avser säkerställda banklån. Av dessa utgjordes 3,6 mdkr av befintliga lån med förfall under 2023 vilka har refinansierats i förtid på nya löptider på mellan 5 och 6 år. Vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 74 441 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid

föregående årsskifte. Belåningsgraden uppgick därmed till 40 procent (39). Räntekänsligheten har minskat under perioden och räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 29 procent (43) av räntebärande skulder vid årets slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden minskade något till 4,0 år (4,6). Uppgången i marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,1 procent vid utgången av året jämfört med 1,3 procent vid föregående årsskifte.

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 2 984 mkr (3 521) och utnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 192 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter ökade vid periodens slut till 5,7 år (5,5).

### Stabil belåningsgrad



Per 31 december.

### Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	22 825	29	10 941	14
1–2 år	4 898	6	8 961	12
2–3 år	3 194	4	8 757	11
3–4 år	6 447	8	5 679	7
4–5 år	14 751	19	11 163	15
5–6 år	8 400	11	6 297	8
6–7 år	7 800	10	4 066	5
7–8 år	3 100	4	4 587	6
8–9 år	3 350	5	3 087	4
9–10 år	200	1	2 519	3
Över 10 år	2 460	3	11 368	15
<b>Totalt</b>	<b>77 425</b>	<b>100</b>	<b>77 425</b>	<b>100</b>

### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 886	6
Obligationer, SEK	26 457	34
Obligationer, NOK	13 424	17
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	14 572	19
NSV (Namensschuldschreibung), EUR	559	1
Banklån mot säkerhet	11 131	14
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 396	9
<b>Totalt</b>	<b>77 425</b>	<b>100</b>



## Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första företagsobligation. Bolaget är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under året var gröna. Volymen gröna obligationer ökade under året och uppgick vid slutet av perioden till 44 819 mkr (43 317).

År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 400 mkr (4 280). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken ökade vid periodens slut till totalt 6 396 mkr (4 940) och gröna säkerställda banklån ökade till 5 603 mkr (1 760).

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

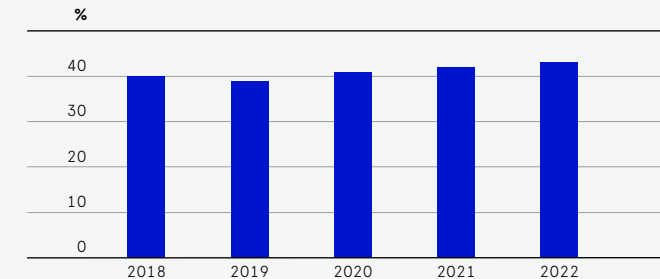
	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 400
Gröna obligationer, SEK	26 453
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	10 933
Gröna NSV (Namenschulzverschreibung), EUR	514
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>49 733</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	61 241
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>11 508</b>

### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 89 767 mkr per 31 december 2022 att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Totalresultatet för året uppgick till 8 468 mkr att jämföra med 16 365 mkr 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 43 procent vilket är oförändrat jämfört utgången av 2021.

### Förbättrad soliditet



Per 31 december.

# Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

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
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 636</b>	<b>70 863</b>	<b>6</b>	<b>70 869</b>
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>	<i>0</i>	<i>16 415</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	6
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>
Periodens resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	-	25
<i>Periodens totalresultat</i>			<i>8 493</i>	<i>8 493</i>	<i>-3</i>	<i>8 490</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>81 550</b>	<b>89 777</b>	<b>-9</b>	<b>89 767</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	5 968	5 533	1 557	1 413
Central administration	-116	-124	-33	-20
Återläggning avskrivningar	45	27	23	8
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	-5	0	-8
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>5 903</b>	<b>5 431</b>	<b>1 547</b>	<b>1 393</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-1 418	-1 543	-384	-541
Erhållen ränta	27	4	22	0
Betald inkomstskatt	-240	-320	-60	-69
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>4 272</b>	<b>3 572</b>	<b>1 124</b>	<b>783</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-48	119	94	312
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	212	256	215	-71
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 436</b>	<b>3 947</b>	<b>1 433</b>	<b>1 024</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-2 366	-4 137	-783	-1 006
Förvärv av fastigheter	0	-214	0	-10
Försäljning av fastigheter	543	449	393	87
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-87	-78	-70	-4
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-10	0	-4
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	-	-
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	107	182	0	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-4	-50	-2	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 792</b>	<b>-3 858</b>	<b>-462</b>	<b>-987</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>2 644</b>	<b>89</b>	<b>971</b>	<b>37</b>

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-4 000	-2 000	-	-
Upptagna räntebärande skulder	39 821	34 422	8 403	3 609
Amortering räntebärande skulder	-38 171	-31 290	-10 010	-4 104
Förändring säkerheter	-633	-21	-67	-65
Lösen av finansiella instrument	-198	-241	-180	-241
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	4	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 181</b>	<b>874</b>	<b>-1 854</b>	<b>-801</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-537</b>	<b>963</b>	<b>-883</b>	<b>-764</b>
Likvida medel vid periodens början	3 521	2 558	3 867	4 285
Periodens kassaflöde	-537	963	-883	-764
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 984</b>	<b>3 521</b>	<b>2 984</b>	<b>3 521</b>

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

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

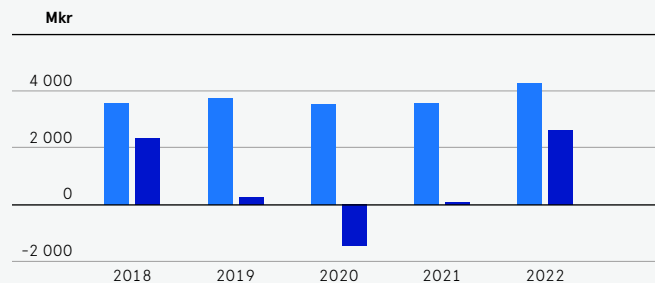
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 5 903 mkr (5 431) förklarad av högre driftöverskott och lägre betald inkomstskatt.

Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 2 366 mkr (4 137) förklarad av minskad projektvolym. Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 2 644 mkr (89).

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 1 650 mkr (3 132). Sammantaget har likvida medel minskat under perioden med 537 mkr (963) och uppgick till 2 984 mkr (3 521) vid periodens utgång.

## Starkt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december.

■ 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
Diktaren	Solna	SBB	410	Okt -22
<b>Summa överenskommet fastighetsvärde</b>			<b>565</b>	
Förvärvsomskostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-22	
<b>Total köpeskilling</b>			<b>543</b>	

# Segmentsredovisning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

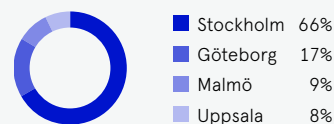
Kalendarium

## Totalt Vasakronan

Januari–december	2022	2021
Marknadsvärde fastigheter, mkr	188 317	181 575
Hysesintäkter, mkr	8 167	7 425
Driftöverskott, mkr	5 968	5 533
Överskottsgrad,%	73	75
Uthyrningsgrad,%	91	91
Antal fastigheter	166	168
Area, tkvm	2 398	2 348
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde,%	93	94

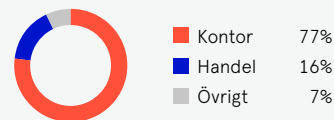
### Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



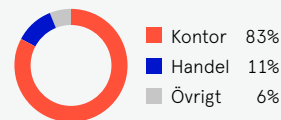
### Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



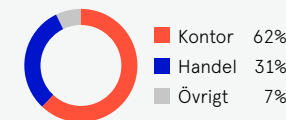
## Stockholm

2022	2021
129 240	123 250
5 297	4 819
3 910	3 649
74	76
90	90
76	78
1 408	1 402
96	92



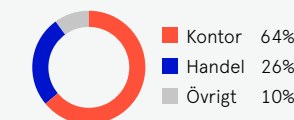
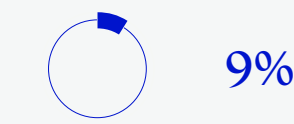
## Göteborg

2022	2021
33 650	33 317
1 462	1 293
1 080	964
74	75
92	95
34	34
447	392
83	96



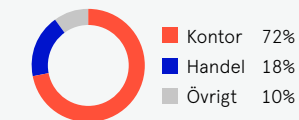
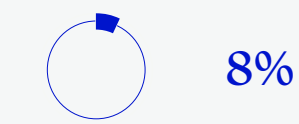
## Malmö

2022	2021
13 725	13 719
777	712
533	481
69	68
92	91
31	31
299	300
100	100



## Uppsala

2022	2021
11 702	11 289
631	601
445	439
71	73
94	94
25	25
244	254
90	90



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021
Nettoomsättning	582	510
Rörelsens kostnader	-761	-703
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-179</b>	<b>-193</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	14 464	2 538
Räntenetto	-240	-374
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938
Bokslutsdispositioner	-200	-236
<b>Resultat före skatt</b>	<b>15 136</b>	<b>2 673</b>
Skatt	-438	-419
<b>Periodens resultat</b>	<b>14 698</b>	<b>2 254</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	14 698	2 254
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>14 698</b>	<b>2 254</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 582 mkr (510) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Resultat från andelar i dotterbolag om 14 464 mkr (2 538) avser i huvudsak erhållna skattefria utdelningar från dotterbolag.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 291 mkr (938) till följd av den kraftiga uppgången i marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 15 136 mkr (2 673). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 975 mkr (3 513).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	113	65
Aktier och andelar i dotterbolag	37 586	37 829
Fordringar hos dotterbolag	50 469	38 972
Andelar i joint ventures	0	1
Fordringar joint ventures	0	20
Uppskjuten skattefordran	0	125
Derivatinstrument	6 173	1 062
Långfristiga fordringar	1 426	225
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>95 768</b>	<b>78 298</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	9 974	9 498
Fordringar joint ventures	41	0
Derivatinstrument	255	78
Kortfristiga fordringar	916	954
Likvida medel	2 975	3 513
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 161</b>	<b>14 042</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>109 929</b>	<b>92 341</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	23 775	13 077
Obeskattade reserver	1 122	922
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	77 425	73 838
Derivatinstrument	3 892	1 995
Uppskjuten skatteskuld	182	0
Ej räntebärande skulder	1 257	762
Skulder till dotterbolag	2 276	1 747
<b>Summa skulder</b>	<b>85 032</b>	<b>78 342</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>109 929</b>	<b>92 341</b>



# Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 296 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 uppräddad 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 ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 22. På sidan 23 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.

## Johanna Skogestig

Verkställande direktör

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning*

## För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 Februari 2023 kl. 13.00 CET.

# Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

**Nyckeltal**

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,2	91,4	91,2	91,4
Överskottsgrad, %	73	75	73	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 366	4 137	783	1 006
Fastighetsförvärv, mkr	0	214	0	10
Fastighetsförsäljningar, mkr	-543	-449	-393	-87
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 823	3 902	390	929
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	188 317	181 575	188 317	181 575
Area på balansdagen, tkvm	2 398	2 348	2 398	2 348
Antal fastigheter på balansdagen	166	168	166	168
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	92	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	94	93	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	75	83	75	83

	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA–marginal, %	71	73	75	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	3,9	5,5
Soliditet på balansdagen, %	43	43	43	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	39	40	39
Räntebindning <sup>1)</sup> , år	4,0	4,6	4,0	4,6
Kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,7	5,5	5,7	5,5
EPRA NRV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	113 542	110 515	113 542	110 515
EPRA NTA på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	104 406	102 179	104 406	102 179
EPRA NDV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	93 121	83 118	93 121	83 118
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	1,3	2,1	1,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 441	70 317	74 441	70 317
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	4 272	1 124	783	3 572
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2)</sup>	12,8	13,0	12,8	13,0
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	296	290	296	290

1) Sista dagen i perioden.

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

# Härledning nyckeltal

Vd-ord	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
Vasakronan fjärde kvartalet				
Marknaden under fjärde kvartalet				
Koncernens resultaträkning				
Koncernens balansräkning				
Koncernens förändring av eget kapital				
Koncernens kassaflödesanalys				
Segmentsredovisning				
Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag				
Övriga uppgifter				
Nyckeltal				
<b>Härledning nyckeltal</b>				
Definitioner				
Kalendarium				
	<b>Jan–dec 2022</b>	<b>Jan–dec 2021</b>	<b>Okt–dec 2022</b>	<b>Okt–dec 2021</b>
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	89 767	85 290	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903
Återläggning derivat	-2 536	855	-2 536	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	28 212	26 273
	<b>113 542</b>	<b>110 515</b>	<b>113 542</b>	<b>110 515</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	89 767	85 290	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-117	-141	-117	-141
Återläggning derivat	-2 536	855	-2 536	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	28 212	26 273
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-9 019	-8 195	-9 019	-8 195
	<b>104 406</b>	<b>102 179</b>	<b>104 406</b>	<b>102 179</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	89 767	85 290	89 767	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	5 255	269	5 255	269
	<b>93 121</b>	<b>83 118</b>	<b>93 121</b>	<b>83 118</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	5 968	5 533	1 557	1 413
Central administration	-116	-124	-33	-20
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	107	182	-	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-167	-167	-42	-42
	<b>5 792</b>	<b>5 424</b>	<b>1 482</b>	<b>1 351</b>

	Jan–dec 2022	Jan–dec 2021	Okt–dec 2022	Okt–dec 2021
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	8 167	7 425	2 143	1 913
EBITDA	5 792	5 424	1 482	1 351
	<b>71</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>71</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	5 792	5 424	1 482	1 351
Finansnetto	-1 208	-1 051	-381	-244
	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>	<b>3,9</b>	<b>5,5</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	66 484	59 342	66 484	59 342
Kortfristiga räntebärande skulder	10 941	14 496	10 941	14 496
Likvida medel	-2 984	-3 521	-2 984	-3 521
	<b>74 441</b>	<b>70 317</b>	<b>74 441</b>	<b>70 317</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	74 441	70 317	74 441	70 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	188 317	181 575	188 317	181 575
	<b>40</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>39</b>

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

# Definitioner

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Area, kvm

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

## Belåningsgrad, %

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

## Central administration, mkr

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

## Driftnetto, mkr

Hyresintäkter 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

Hyresintäkter 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, %

Hyresintäkter 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 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.

## Förvaltningsresultat

Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.

## 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.

## 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.

## 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 nytt-hyrningar 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

Årsredovisning 2022	mars 2023
Delårsrapport jan–mars	28 april 2023

### ÅRSSTÄMMA

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

### En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 188 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)