

Delårsrapport

Januari–september 2020

Q3

- > Hyresintäkterna uppgick till totalt 5 234 mkr (5 232). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent (7). Intäkterna har påverkats negativt med 59 mkr till följd av under Q2 lämnade hyresrabatter relaterade till Covid-19
- > Nyuthyrningar har gjorts av 100 000 kvadratmeter (170 000) med en årshyra på 453 mkr (706) och nettouthyrningen uppgick till 119 mkr (298)
- > Uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent (93,1) vid periodens utgång. Vakansen om 7,4 procent förklaras till 1,5 procentenheter (2,3) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet uppgick till totalt 3 876 mkr (3 875). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent (7)
- > Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 2 520 mkr (3 716). Förändringen förklaras främst av ett lägre resultat från joint ventures, -294 mkr (887), till följd av minskad förväntad byggrättsvolym
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till -863 mkr (6 769), vilket motsvarar en värdeförändring på -0,5 procent (5,0). Värdenedgången avser väsentligen segmentet butiksfastigheter
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 158 641 mkr (147 385)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 292 mkr (-1 713) framförallt till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge
- > Resultat efter skatt uppgick till 1 448 mkr (7 215)
- > En vinstutdelning om 3 000 mkr (4 000) för verksamhetsåret 2019 föreslås en extra bolagsstämma

Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

+1

Uthyrningsgrad, %

92,6

Värdeförändring på fastigheter, %

-0,5

Resultat efter skatt, mkr

1 448

Belopp i mkr	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019	Juli–sep 2020	Juli–sep 2019	Okt 2019–sep 2020	Jan–dec 2019
Hyresintäkter	5 234	5 232	1 767	1 793	7 042	7 040
Driftöverskott	3 876	3 875	1 332	1 296	5 208	5 207
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 520	3 716	979	935	3 725	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-863	6 769	344	2 143	5 637	13 270
Resultat efter skatt	1 448	7 215	1 087	2 185	8 142	13 909
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	2 563	2 700	977	947	3 527	3 755
Marknadsvärde fastigheter	158 641	147 385	158 641	147 385	158 641	156 071
Uthyrningsgrad, %	92,6	93,1	92,6	93,1	92,6	94,1
Överskottsgrad, %	74	74	75	72	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,5	4,3	4,6	4,6
Belåningsgrad, %	37	39	37	39	37	38
EPRA NRV på balansdagen, mkr	94 223	83 908	94 223	83 908	94 223	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	87 526	78 240	87 526	78 240	87 526	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	67 956	60 956	67 956	60 956	67 956	67 416
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	84	85	84	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12					85	92

”Vasakronan är
finansiellt starkt och
vi har ett stabilt för-
valtningsresultat.”



Stabil resultatutveckling

Den ekonomiska utvecklingen ser ljusare ut än före sommaren men årets tredje kvartal präglas som väntat fortfarande av Covid-19. Många verksamheter går bra men effekterna av pandemin slår ojämnt mot olika branscher och aktörer. För Vasakronans del innebär det att vi även under denna period har haft fortsatt täta och nära dialoger med våra hyresgäster.

Marknaden är av begripliga skäl avvaktande. Trots det kan jag konstatera att det finns både efterfrågan och betalningsvilja för bra produkter i rätt lägen. Det speglas i de uthyrningar som genomförts under kvartalet.

På kontorssidan ser vi att de flesta företagen fortsätter att erbjuda sina medarbetare möjligheten till distansarbete. Det utmanar den traditionella synen på vad ett kontor är och ställer krav på både chefer och medarbetare att anpassa sina arbetssätt. Detta märks i dialogen med våra kunder som visar ett ökat intresse för en av Vasakronans kärnfrågor – hur man kan utforma sitt kontor för att det på ett bättre sätt ska möta kraven på samverkan och flexibilitet. Distansarbetet har tydliggjort behovet av kontoret som mötesplats, en utveckling vi sett ett tag men som nu förstärks.

Att många jobbar hemma märks i våra citykärnor. Även om besöksflödena på våra handelsstråk har ökat under tredje kvartalet är det endast under helgerna som flödena tangerar de nivåer vi såg före pandemin. Det är en utmaning för handeln som redan tidigare befann sig i en strukturomvandling. Samtidigt står det klart att den akuta kris vi såg under andra kvartalet har dämpats. Diskussionerna om hyresrabatter är få och hyresinbetalningarna är i stort tillbaka på samma nivå som före pandemins utbrott.

Hög uthyrningsgrad i projekt

Vasakronan är en av landets största fastighetsutvecklare. Våra utvecklingsprojekt har en uthyrningsgrad om cirka 80 procent och är väl positionerade både avseende läge och innehåll. Flera av projekten börjar successivt färdigställas och vi går nu in i en period av inflyttningar. Det kommer att ha en positiv effekt på våra hyresintäkter de närmaste åren. Under kvartalet har bland andra Embark Studios samt Universitets- och högskolerådet och Statistiska Centralbyrån tillträtt sina lokaler i kvarteret Styrpinnen vid Kungsträdgården i Stockholm respektive i fastigheten Nöten i Solna strand.

Mot klimatneutralitet 2030

Vårt klimatarbete tar inte paus ens under en pandemi. Ett uttryck för det är att vi tack vare ett framgångsrikt energi-effektiviseringsarbete har minskat energianvändningen i beståndet med ytterligare 7 procent under 2020.

Även avfalls- och återbruksfrågan växer i betydelse. Både för våra kunder och branschen. Därför är det extra kul att CCBUILD, Centrum för cirkulärt byggande, får förnyad finansiering av Vinnova. Det är goda nyheter för Vasakronan som är en av initiativtagarna till CCBUILD. Att branschen gemensamt skapar förutsättningar för återbruk av byggprodukter i industriell skala är avgörande för att vi ska nå vårt mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030.

God tillgång till finansiering

De positiva signaler vi såg på kapitalmarknaden före sommaren har fortsatt under hösten och intresset för att investera i Vasakronans obligationer är stort både från nordiska, men även asiatiska investerare. Tillgången till finansiering är god och vid periodens slut var kreditmarginalerna återigen på en historisk låg nivå. Det märks inte minst på transaktionsmarknaden och på att intresset för reala tillgångar är starkt.

Finansiellt starka med stabilt förvaltningsresultat

Avslutningsvis, Vasakronan är finansiellt starkt och vi har ett stabilt förvaltningsresultat. Dessvärre ökar smittspridningen i samhället och i skrivande stund har Folkhälsomyndigheten återigen gått ut med skärpta rekommendationer i våra fyra regioner. Hur det kommer slå är svårt att sja om. Jag är därför ödmjuk inför de konsekvenser detta kan få för människor och verksamheter. Effekten i form av en mer avvaktande hyresmarknad ser vi redan nu. Det kommer sannolikt att påverka den underliggande hyrestillväxten framåt. Samtidigt har vi ett bra utgångsläge inte minst i våra utvecklingsprojekt som nu successivt börjar fasas in i förvaltning. Det i kombination med gedigen kunskap hos våra medarbetare, en stark produktpalett och bra fastigheter i bra lägen gör att jag är optimistisk.

Stockholm 4 november 2020

Johanna Skogestig,
Verkställande direktör

Vasakronan tredje kvartalet

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Trots en avvaktande marknad ligger såväl nyuthyrningar som omförhandlingar på en stabil nivå. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 15 000 kvadratmeter (41 000) och en årshyra på 64 mkr (233) fördelat på närmare 70 kontrakt. Fastigheten Kronan i Sundbyberg är nu fullt uthyrt sedan ett 10-årigt tilläggsavtal tecknats med Skatteverket om cirka 900 kvadratmeter. Skatteverket hyr sedan tidigare drygt 43 000 kvadratmeter i fastigheten som är under uppförande och kommer vara inflyttningsklar under hösten 2021. Även kontorsfastigheten Aura i Malmö är fullt uthyrd sedan 4c Group tecknat ett 4-årigt hyreskontrakt om drygt 600 kvadratmeter.

Under kvartalet genomfördes även återköp motsvarande 43 000 kvadratmeter (60 000) och en årshyra om 156 mkr (230). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 4,5 procent (12,2) och för handel -7,7 procent (0). I fastigheten Nattugglan på Söder i Stockholm har Tillväxtverket förlängt sitt hyresavtal om 4 000 kvadratmeter i 5 år och i Köpmannen i Göteborg har Intersport förlängt sitt avtal om närmare 1 500 kvadratmeter på 6 år.

Under kvartalet uppgick nettouthyrningen till -11 mkr (124) och uthyrningsgraden till 92,6 procent (93,1). Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (2,3) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

Ökad efterfrågan på flexibla lokaler

Under pandemin har intresset för flexibla kontorslösningar med kortare avtalstider ökat. Genom konceptet Smart & Klart erbjuder Vasakronan en komplett och fullt utrustad kontorslokal där inflyttning kan ske med kort varsel och hyresavtalen löper med kortare uppsägningstid.

Vasakronan har cirka 60 stycken Smart & Klart i sitt bestånd och ytterligare 14 stycken är under planering. Storleken på lokalerna varierar mellan 70 kvadratmeter och åtta arbetsplatser till 2 500 kvadratmeter och 200 arbetsplatser. Under kvartalet tecknade bland annat konsultföretaget Alvarez och Marsal Nordics ett hyresavtal för en Smart & Klart lokal i Sergelhusen i centrala Stockholm. Sergelhusen, som står helt klara hösten 2021 erbjuder 2 200 kvadratmeter Smart & Klart fördelat på fem olika lokaler.

Färdigställd projektfastighet

Under kvartalet har Styrpinnen, även benämnt Bankpalatset, vid Kungsträdgården i centrala Stockholm färdigställts. Projektet avser en totalrenovering av fastigheten samt påbyggnad

helt i trä. Fastigheten omfattar 4 300 kvadratmeter och var vid färdigställande fullt uthyrd till Embark Studios.

Vid utgången av kvartalet uppgick Vasakronans beslutad investeringsvolym i projektportföljen till cirka 15 mdr varav 9 mdr, motsvarande 63 procent, var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgår till närmare 80 procent (62), vilket motsvarar en årshyresintäkt om cirka 1 000 mkr.

Manifestation för en säkrare arbetsmiljö

Vasakronan är en av landets största byggherrar. Arbetet på byggprojekten kan vara riskfyllt och målet är att ingen ska förolyckas eller skadas på våra byggarbetsplatser. Därför ställer Vasakronan höga krav på sina entreprenörer när det gäller säkerheten och deltar sedan några år tillbaka i Håll Nollan, en organisation som samverkar för en gemensam branschstandard för en säker och trygg arbetsmiljö i byggbranschen. I september deltog bland annat Vasakronans projekt Platinan i Göteborg i en så kallad säkerhetspush i samarbete med Håll Nollan. En manifestation som syftade till att uppmärksamma vikten av en säkrare arbetsmiljö och att lyfta goda exempel på att branschsamverkan och erfarenhetsutbyte leder till säkrare byggarbetsplatser.

Resultat för det tredje kvartalet

Under kvartalet uppgick:

- Resultat före värdeförändringar och skatt till 979 mkr (935).
- Värdeförändringen på fastigheter till 0,2 procent (1,5), motsvarande 344 mkr (2 143)
- Värdeförändring derivat till 75 mkr (-445).
- Kvartalets resultat efter skatt till 1 087 mkr (2 185).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten till 1 170 mkr (1 119).

Utdelningsförslag

Till följd av osäkerheten i kreditmarknaden och svårigheten att överblicka pandemins konsekvenser beslutade styrelsen i april att skjuta upp utdelningen och återta det tidigare förslaget om 6 000 mkr i vinstutdelning.

Styrelsen gör nu bedömningen att Vasakronan står stabilt såväl finansiellt som operationellt och föreslår därför en extra bolagsstämma att fatta beslut om en utdelning för verksamhetsåret 2019 om 3 000 mkr (4 000).

Marknaden under kvartal 3

Återhämtning under kvartalet

Till följd av pandemin föll svensk BNP dramatiskt med över 8 procent under det andra kvartalet. En mängd åtgärder har vidtagits av både regeringen och Riksbanken för att dämpa de ekonomiska effekterna. Dessa åtgärder i kombination med en minskad smittspridning samt en anpassning i samhället till nya förhållanden resulterade i en återhämtning under det tredje kvartalet. Stor osäkerhet råder dock kring vad en andra våg av pandemin kan få för effekter på ekonomi. På arbetsmarknaden noteras ännu inte någon vändning. Arbetslösheten fortsätter att öka och förväntas enligt konjunkturinstitutet att stiga till närmare 10 procent det fjärde kvartalet i år. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna minska med 3 procent under 2020 för att under 2021 stiga med 2 procent.

Detaljhandeln, framförallt sällanköpshandeln, är en av de branscher som drabbats hårdast av pandemin även om återhämtningen under tredje kvartalet har lett till viss ljusning. HUI Research uppskattar dock i sin rapport från september att konsumtionen i sällanköpshandeln, inklusive e-handel, kommer att öka med 2,5 procent under 2020 vilket är en tydlig förbättring jämfört den tidigare prognosen från i juni som visade på en nedgång med 1 procent.

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

Stabiliserad finansmarknad

2020 inleddes med historiskt låga kreditmarginaler och en hög aktivitet i kapitalmarknaden. I början av mars vändes dock sentimentet på grund av oro för Covid-19 och dess potentiella effekter på världsekonomin. Den svenska kapitalmarknaden var under några veckor i mars i princip stängd för nyemissioner innan större bolag som Vasakronan emitterade obligationer i

slutet av månaden. Sedan dess har förutsättningarna på kapitalmarknaden successivt förbättrats med både större emissionsvolym och sjunkande kreditmarginaler som följd. För att understödja marknaderna valde centralbanker världen över att tillföra likviditet till både banker och företag. Riksbanken har agerat genom lån till banker och köp av värdepapper, varav vissa för Riksbanken nya instrument såsom företagscertifikat och företagsobligationer. Vid Riksbankens möte i september beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent.

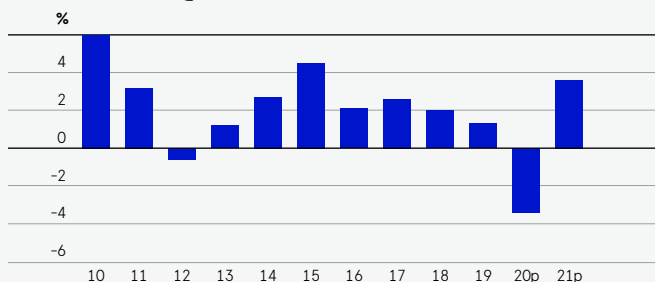
Avvaktande hyresmarknad

Under det tredje kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 28 mdkr (59) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under årets första nio månader uppgick transaktionsvolymen därmed till 104 mdkr att jämföra med 138 mdkr under motsvarande period föregående år. Av transaktionsvolymen utgjorde bostadsfastigheter det största segmentet. Merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm. Intresset för att förvärva fastigheter med starka kassaflöden är stort från både svenska och utländska investerare.

Kontorshyresmarknaden inledde starkt under de första månaderna av 2020 i samtliga Vasakronans regioner. Efter utbrottet har marknaden blivit mer avvaktande. Vid periodens utgång bedöms marknadshyrorna för kontor ligga på oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. Vid inledningen av året fortsatte avkastningskraven nedåt för att i slutet av mars stiga något på grund av osäkerheten kring effekterna av pandemin. Vid utgången av perioden låg dock avkastningskraven för kontor på ungefär samma nivåer som vid årsskiftet.

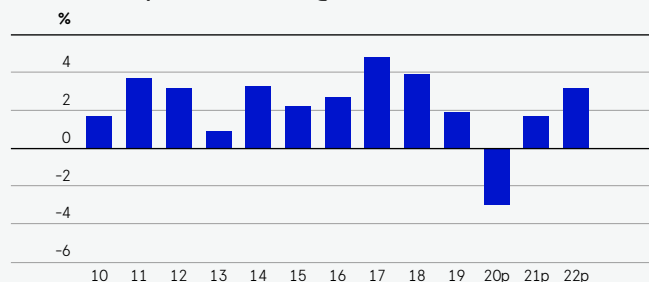
För butiksfastigheter bedöms direktavkastningskraven ha stigit något sedan årsskiftet. En viss nedgång noteras på butikshyrorna, framförallt i Stockholm, en nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av e-handelns ökade hot mot fysisk handel.

Inbromsning i tillväxten



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

Kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019	Juli–sep 2020	Juli–sep 2019	Okt 2019– sep 2020	Jan–dec 2019
Hysesintäkter	5 234	5 232	1 767	1 793	7 042	7 040
Driftkostnader	-510	-514	-158	-165	-678	-682
Reparationer och underhåll	-87	-88	-27	-24	-118	-119
Fastighetsadministration	-263	-265	-80	-79	-375	-377
Fastighetsskatt	-498	-490	-170	-229	-663	-655
Summa fastighetskostnader	-1 358	-1 357	-435	-497	-1 834	-1 833
Driftöverskott	3 876	3 875	1 332	1 296	5 208	5 207
Central administration	-89	-77	-28	-22	-125	-113
Resultat från andelar i joint venture	-294	887	-4	-4	-76	1 105
Finansiella intäkter	8	3	3	1	9	4
Finansiella kostnader	-863	-864	-285	-299	-1 134	-1 135
Räntekostnader tomrättsavgälder och arrenden	-118	-108	-39	-37	-157	-147
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 520	3 716	979	935	3 725	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-863	6 769	344	2 143	5 637	13 270
Avskrivning arrendeavtal	-5	-5	-1	-1	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	292	-1 713	75	-445	1 124	-881
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-74	0	0	0	-74
Resultat före skatt	1 944	8 693	1 398	2 632	10 480	17 229
Aktuell skatt	-227	-110	-113	51	-347	-230
Uppskjuten skatt	-268	-1 368	-197	-498	-1 990	-3 090
Periodens resultat	1 448	7 215	1 087	2 185	8 142	13 909
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	0	-1	0	-5	-2
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 451	7 215	1 088	2 185	8 147	13 911
Övrigt totalresultat						
<i>Ej omklassificerbara poster¹⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-41	-41
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	5	5
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	7	7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	-29	-29
Summa totalresultat för perioden²⁾	1 451	7 215	1 088	2 185	8 118	13 882
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	74	74	75	72	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,5	4,3	4,6	4,6

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

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

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Under perioden uppgick hyresintäkterna till 5 234 mkr (5 232). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent (7). Under det andra kvartalet erhöll drygt 500 av Vasakronans lokalhyresgäster rabatter motsvarande 107 mkr, varav det statliga hyresstödet uppgick till 48 mkr. Lämnade Covid-relaterade rabatter har således belastat resultatet med 59 mkr under perioden. Under perioden har 12 mkr reserverats för osäkra fordringar.

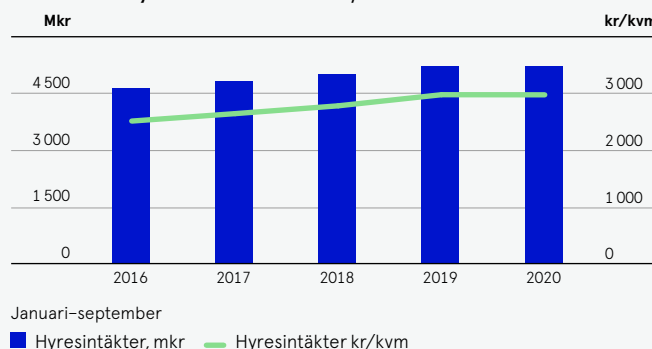
Nyuthyrningar har gjorts om 100 000 kvadratmeter (170 000) med en årshyra om 453 mkr (706), varav 18 procent (16) är intäktspåverkande under 2020. Av periodens nyuthyrning avser 191 mkr (310) nyuthyrning i projektfastigheter.

I kontorsfastigheten Aura i Malmö har 4c Group tecknat ett 4-årigt hyreskontrakt om drygt 600 kvadratmeter. I fastigheten Kronan i Sundbyberg har ett 10-årigt tilläggsavtal tecknats med Skatteverket om cirka 900 kvadratmeter. Sedan tidigare hyr Skatteverket drygt 43 000 kvadratmeter i Kronan, som därmed är fullt uthyrd. Fastigheten som är under uppförande kommer att vara inflyttningsklar under hösten 2021.

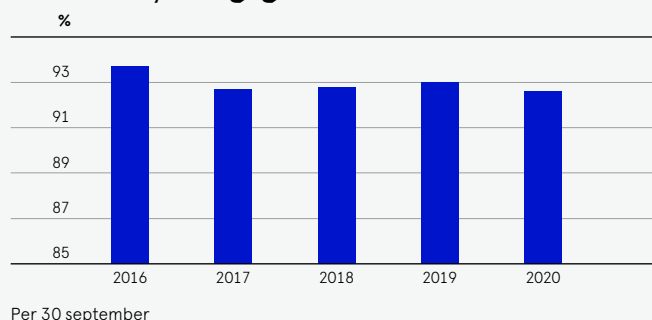
Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 334 mkr (409) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 119 mkr (298). Nettouthyrning för rullande 12 uppgick till 232 (310).

Under perioden genomfördes återköp av 228 000 kvadratmeter (230 000) motsvarande en årshyra på 642 mkr (772) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6,6 procent (12,3). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 9,6 procent (15,1) och för handel -6,9 procent (2,2). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden har närmare 60 procent (68) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

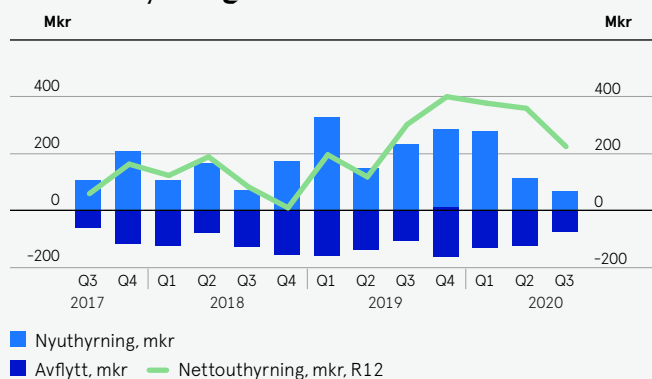
Stabila hyresintäkter kr/kvm



Stabil uthyrningsgrad



Nettouthyrning



Kommentarer resultaträkning (forts)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 209 mkr (7 056) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (4,0). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 92,6 procent (93,1). Vakansen förklaras till 1,5 procentenheter (2,3) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 358 mkr (-1 357). I ett jämförbart bestånd, minskade fastighetskostnaderna med 1 procent att jämföra med en ökning om 8 procent för samma period föregående år. Minskningen förklaras framför allt av lägre taxebundna kostnader till följd av den milda vintern och lägre nyttjandegrad till följd av Covid-19.

Driftöverskott

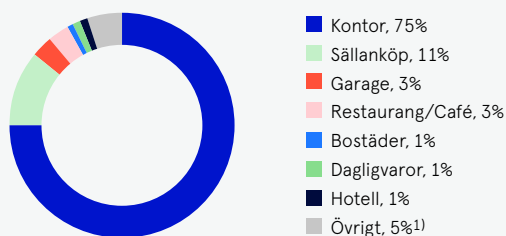
Driftöverskottet för perioden uppgick till 3 876 mkr (3 875). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1,0 procent (7,0). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	263	360	5
2021	1 084	933	13
2022	886	1 420	20
2023-ff	1 798	4 167	58
Summa	4 031	6 880	96
Bostäder	1 178	102	1
Garage	-	227	3
Totalt	5 209	7 209	100

Förfallstruktur kontrakterad hyra

Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

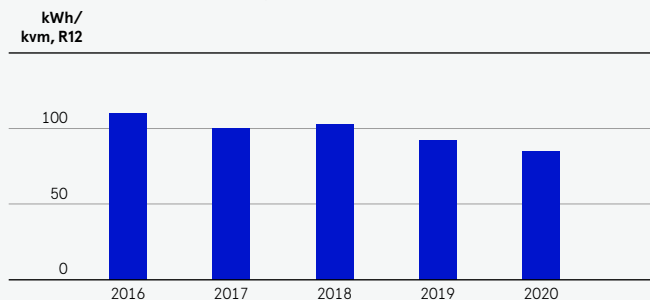
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager

Stor spridning på många hyresgäster

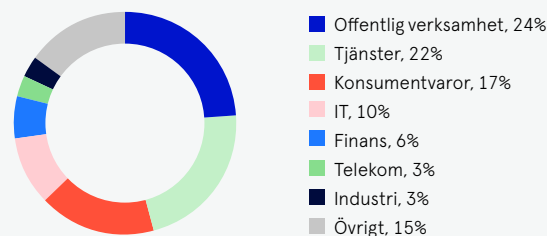
	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
TV4	1
Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

Förbättrad energiprestanda



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

Kommentarer resultaträkning (forts)

Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –263 mkr (–265) och kostnaden för central administration uppgick till –89 mkr (–77). Ökningen förklaras framförallt av högre utvecklingskostnader för digitala satsningar och Arenan, Vasakronans egna koncept för coworking.

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till –294 mkr (887). Det negativa resultatet för perioden beror på minskad bedömd framtida byggriktsvolym.

Finansnetto

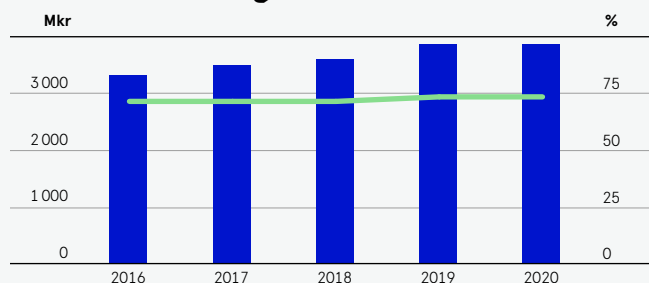
Finansnettot för perioden uppgick till –855 mkr (–861). Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,7 procent (1,8).

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

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 2520 mkr (3 716). Förändringen beror framförallt på ett lägre resultat från andelar i joint venture.

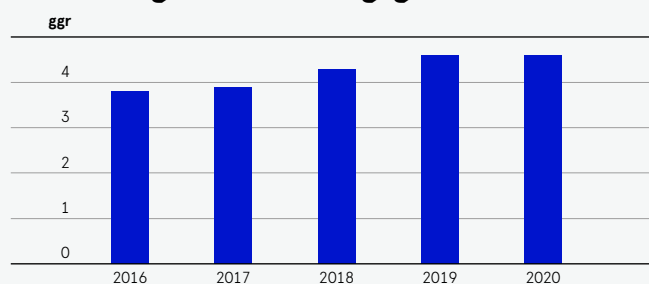
Stabil överskottsgrad



Januari–september

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Stabilt hög räntetäckningsgrad



Per 30 september, rullande 12 månader

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020-09-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	211%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,8 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	27
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -863 mkr (6 769), vilket motsvarar en värdeförändring på -0,5 procent (5,0) för perioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,16 procent vilket är oförändrat jämfört utgången av 2019 för motsvarande fastigheter.

För innevarande år bedöms värdenedgången till 5–10 procent för Vasakronans handelsfastigheter. Storleken på nedgången beror bland annat på hur stort kontorsinslag det finns i respektive handelsfastighet. Värdepåverkan på kontor i innerstads-lägen samt samhällsfastigheter bedöms vid utgången av perioden vara begränsad. Projektportföljen bidrog positivt till värdeutvecklingen medan värdet på förvaltningsbeståndet sjönk något. Det positiva bidraget från projekten beror främst på ett minskad genomföranderisk samt en god uthyrningsgrad.

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

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändring på derivat uppgick till 292 mkr (-1713), främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 72 424 mkr (73 799), varav 52 537 mkr (57 186) utgörs av räntederivat och 19 887 mkr (16 613) av valutaräntederivat.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -496 mkr (-1 478). Av skatten utgjordes -227 mkr (-110) av aktuell skatt och -268 mkr (-1 368) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 25,5 procent (17,0). Avvikelsen mot 20,6 procent beror väsentligen på icke avdragsgill ränta som en effekt av de nya ränteavdragsbegränsningsreglerna.

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

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,3	-0,2
Göteborg	-0,9	-0,2
Uppsala	0,2	0,0
Malmö	-1,5	-0,1
Totalt		-0,5

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,9	-0,7
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,6	0,2
Transaktioner		0,0
Totalt		-0,5

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,0
Marknadshyror	-0,5
Totalt	-0,5

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	2 039	2 013	2 034	2 014	2 024
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	158 641	147 385	157 455	144 215	156 071
Tomträtt och arrende	5 165	5 245	5 170	5 046	5 243
Inventarier	38	40	40	40	40
	163 844	152 670	162 665	149 301	161 354
Finansiella anläggningstillgångar					
Aktier och andelar i joint ventures	838	1 192	842	1 256	1 164
Fordringar hos joint ventures	0	165	-	165	130
Derivatinstrument	1 356	1 215	1 354	831	642
Andra långfristiga fordringar	277	58	231	57	174
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 471	2 630	2 427	2 309	2 110
Summa anläggningstillgångar	168 354	157 313	167 126	153 624	165 488
Omsättningstillgångar					
Kundfordringar	112	35	58	12	35
Fordringar joint ventures	0	0	0	0	0
Derivatinstrument	6	35	6	39	27
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 304	1 312	1 655	1 509	1 114
Likvida medel	4 096	3 373	4 411	3 082	3 515
Summa omsättningstillgångar	5 518	4 755	6 132	4 642	4 691
SUMMA TILLGÅNGAR	173 872	162 068	173 258	158 266	170 179
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	71 610	63 487	70 518	61 302	70 156
Långfristiga skulder					
Räntebärande skulder	55 848	53 322	56 058	51 598	53 682
Skuld tomträtt och arrende	5 166	5 245	5 171	5 046	5 244
Uppskjuten skatteskuld	21 637	19 653	21 440	19 156	21 368
Derivatinstrument	4 122	3 879	4 082	3 231	2 725
Övriga långfristiga skulder	367	1 160	472	764	385
Avsatt till pensioner	116	85	117	87	119
Summa långfristiga skulder	87 256	83 344	87 340	79 882	83 523
Kortfristiga skulder					
Räntebärande skulder	11 444	11 649	11 695	13 825	12 956
Leverantörsskulder	101	190	48	47	220
Skulder joint ventures	-	12	0	12	12
Aktuella skatteskulder	124	-	42	3	128
Derivatinstrument	124	47	62	48	70
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 213	3 339	3 551	3 147	3 114
Summa kortfristiga skulder	15 007	15 237	15 400	17 082	16 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	173 872	162 068	173 258	158 266	170 179

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 september 2020 till 1 908 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 31 mkr (16) som avser investering i tekniska plattformar.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2020 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 158 641 mkr, jämfört med 156 071 mkr vid årsskiftet 2019/2020. Värdeförändringen under perioden uppgick till -863 mkr (6 769) och nettoinvesteringarna uppgick till 3 433 (1 682). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -8,9/10,0 mdkr.

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 värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

Per 30 september har nedjustering framförallt gjorts av fastighetsvärdena kopplat till butiksfastigheter vilka är det segment som tydligast drabbats av Covid-19 spridningen.

Under kvartalet avyttrades fastigheten Vildmannen 11 i centrala Stockholm till det nybildade bolaget Arnahammar Fastighets AB. Köpeskillingen uppgick till 230 mkr.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
Ingående värde 1 januari	156 071	138 934
Investeringar	3 655	3 145
Förvärv	7	2
Försäljningar	-229	-1 465
Värdeförändring	-863	6 769
Utgående värde 30 september	158 641	147 385

Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka. Vid utgången av perioden var drygt 85 procent (84) av beståndet miljöcertifierat varav 72 procentenheter (70) LEED Guld eller högre.

Tomträtt och arrende

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

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

Per 30 september 2020 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 165 mkr att jämföra med 5 243 mkr vid årsskiftet.

Kommentarer balansräkning (forts)

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	4 000	3 566	89	56 500	Dec -21	76	LEED Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 500	58	53 700	Mars -22	71	LEED Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	761	45	44 400	Nov -21	100	LEED Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	807	88	26 000	Dec -20	65	LEED Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	278	35	15 000	Juni -22	80	LEED Platina
Uppsala	Magasin X	530	188	35	11 500	Mars -22	73 ²⁾	LEED Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	403	98	10 200	Okt -20	98	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	300	81	27	3 900	Dec -21	47	LEED Guld
Stockholm	Styrpinnen 15	290	290	100	4 300	Aug -20	100	LEED Guld
Göteborg	Strömshuset	270	87	32	10 500	Nov -21	71	LEED Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	143	44	31	6 400	Aug -21	100	-
Totalt större fastighetsprojekt		11 949	8 005	67			79	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	453	30		Mars -23	³⁾	LEED Guld
Övriga projekt		1 320	838					
Totalt		14 769	9 296					

1) Beräknad utifrån area.

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

3) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 14 796 mkr (14 374), varav 9 296 mkr var upparbetat per 30 september 2020 att jämföra med 6 753 vid årsskiftet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 79 procent (69) vid utgången av perioden.

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

Under kvartalet färdigställdes Styrpinnen i centrala Stockholm. Fastigheten som omfattar drygt 4 000 kvadratmeter kontorsyta är fullt uthyrd.

Aktier och andelar joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 838 mkr (1 164). Värdet har under perioden minskat med 294 mkr till följd av minskad bedömd framtida byggrättsvolym och med 34 mkr till följd av under perioden erhållen utdelning.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2020 till 21 673 mkr jämfört med 21 368 mkr per årsskiftet. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

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

Kommentarer balansräkning (forts)

Skulder och likvida medel

Vasakronan har sedan våren 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Ratingen bekräftades i maj 2020 med oförändrat betyg. Kreditbetyget är ett kvitto på bolagets starka ägare, högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Den starka ratingen minskar finansieringsrisken då den ger tillgång till finansiering från flertalet marknader och även tillgång till finansiering på längre löptider, i vissa fall så långt som 25 år.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 63 196 mkr att jämföra med 63 123 vid årsskiftet 2019/2020. Som en följd av minskad upplåning via företagscertifikat minskade låneförfallen de kommande 12 månaderna till 17 procent (19) av räntebärande skulder, samtidigt som ökad upplåning på längre löptider gjorde att låneförfall 5 år och längre ökade till 40 procent (37). Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick till 5,2 år (5,2) vid periodens slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till outnyttjade kreditlöften uppgick till 5,6 år (5,6).

För att 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. Likvida medel om 4 096 mkr (3 515), outnyttjade kreditfaciliteter från ägarna samt outnyttjad lånefacilitet från Europeiska Investeringsbanken, EIB, motsvarar tillsammans 211 procent (166) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 270 mkr (321) av erhållna depositioner under CSA-avtal.

Under perioden har bolaget lånat upp motsvarande 9,9 mdkr (12,4) på obligationsmarknaden fördelat på SEK 5,7 mdr (6,5), JPY 1,4 mdr (10), NOK 2,85 mdr (0,3), USD 20 m (85), AUD 80 m (55) och EUR 40 m (344). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 30 procent (26) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken. Tillgången till finansiering bedöms som mycket god och kreditmarginalerna var vid periodens slut i nivå med de vi såg i början av året innan Covid-19.

Under perioden har även icke säkerställda banklån om 750 mkr (-) och säkerställda banklån om 1,3 mdkr (1,3) tagits upp. Vid periodens slut minskade banklån mot säkerhet i pantbrev till 6 procent (8) av koncernens totala tillgångar.

Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 27 procent (28) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre minskade till 53 procent (55) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid periodens slut till 5,8 år (5,8). Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,7 procent vid utgången av perioden att jämföra med 1,8 vid samma tidpunkt föregående år.

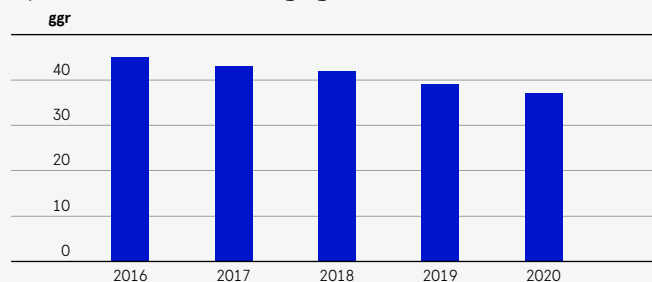
Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	18 199	27	11 444	17
1–2 år	1 842	3	8 309	12
2–3 år	2 488	4	8 292	12
3–4 år	4 299	6	7 264	11
4–5 år	4 742	7	5 284	8
5 år och över	35 722	53	26 699	40
Totalt	67 292	100	67 292	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram	–	5 238	8
Obligationer, SEK	–	25 673	38
Obligationer, NOK	11 570	11 026	17
Obligationer, EUR	477	5 023	7
Obligationer, JPY	11 400	969	1
Obligationer, AUD	160	1 027	2
Obligationer, USD	205	1 842	3
Banklån mot säkerhet	–	10 971	16
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	–	5 523	8
Totalt		67 292	100

Sjunkande belåningsgrad



Per 30 september

Kommentarer balansräkning (forts)

Grön finansiering

Under perioden har Vasakronan emitterat gröna obligationer om motsvarande totalt 9,4 mdkr (10,8) vilket gör bolaget till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under perioden har även en grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr (-) och ett grönt säkerställt banklån om 1 mdkr (0,76) tagits upp. Vid periodens slut var lånefaciliteten med EIB outnyttjad.

Utestående volym gröna lån med Nordiska- respektive Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 523 mkr (4 827) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (760).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 60 procent (44) av den totala låneportföljen vilket motsvarar en ökning i utestående volym grön finansiering om 11 mdkr.

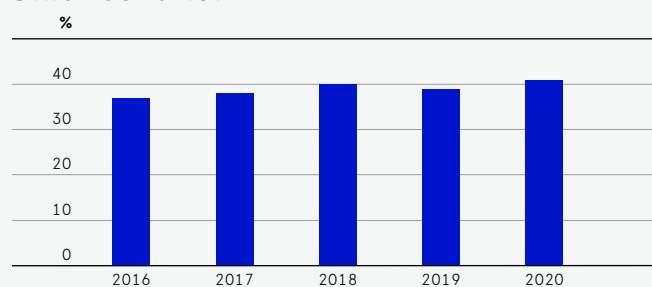
Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden till följd av periodens totalresultat på 1 451 mkr (7 215) till 71 610 mkr (70 156). Soliditeten uppgick till 41 procent (41) och belåningsgraden till 37 procent (38) vid periodens slut. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 6 mkr (3)

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	970
Gröna obligationer, SEK	22 115
Gröna obligationer, NOK	3 601
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	1 672
Total volym gröna finansiella instrument	33 262
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	36 871
Kvarvarande godkänt låneutrymme	3 609

Stabil soliditet



Per 30 september

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	4 000	4 227	52 044	60 271	0	60 271
Periodens resultat	-	-	13 911	13 911	-2	13 909
Minoritetsandel	-	-	-	-	5	5
Övrigt totalresultat	-	-	-29	-29	-	-29
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	13 882	13 882	3	13 885
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2019-12-31	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Periodens resultat	-	-	1 451	1 451	-3	1 448
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	6
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	1 451	1 451	-3	1 448
Utgående eget kapital 2020-09-30	4 000	4 227	63 377	71 604	6	71 610

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019	Juli–sep 2020	Juli–sep 2019	Okt 2019– sep 2020	Jan–dec 2019
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	3 876	3 875	1 333	1 296	5 208	5 207
Central administration	-89	-77	-28	-22	-125	-113
Återläggning avskrivningar	7	9	2	3	10	12
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	8	-1	-2	-10	-13
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 789	3 799	1 306	1 275	5 083	5 093
Erlagd ränta ¹⁾	-1 028	-893	-301	-298	-1 329	-1 194
Erhållen ränta	5	3	2	1	5	3
Betald inkomstskatt	-203	-209	-30	-31	-232	-147
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 563	2 700	977	947	3 527	3 755
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-103	-399	370	174	83	-213
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-27	247	-177	-2	104	287
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 433	2 548	1 170	1 119	3 714	3 829
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-3 655	-3 145	-1 069	-1 025	-4 950	-4 440
Förvärv av fastigheter	-7	-2	-1	-2	-982	-977
Försäljning av fastigheter	229	1 465	229	0	314	1 550
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-1	-2	1	-2	-13	-3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-17	-	-6	-	-20	-12
Utdelning joint ventures	34	58	0	58	285	309
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 417	-1 626	-846	-971	-5 364	-3 573
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-984	922	324	148	-1 650	256
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-	-4 000	-	0	-	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	28 115	29 110	6 755	7 784	34 879	35 874
Amortering räntebärande skulder	-26 179	-25 982	-7 044	-8 304	-30 906	-30 709
Förändring säkerheter	-140	1 363	-350	779	-1 289	214
Lösen av finansiella instrument	-231	-255	0	-116	-311	-335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 565	236	-639	143	2 373	1 044
Periodens kassaflöde	581	1 158	-315	291	723	1 300
Likvida medel vid periodens början	3 515	2 215	4 411	3 082	3 373	2 215
Periodens kassaflöde	581	1 158	-315	291	723	1 300
Likvida medel vid periodens slut	4 096	3 373	4 096	3 373	4 096	3 515

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

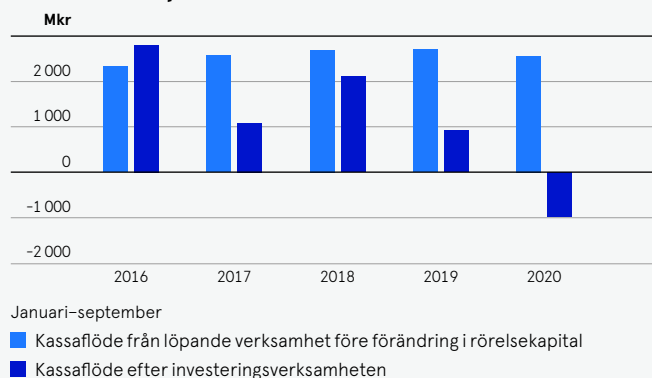
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 3 789 (3 799). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet minskade till 2 563mkr (2 700) till följd av ökad erlagd ränta.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till –3 655 mkr (–3 145). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –3 417 mkr (–1 626) där jämförelsesiffran påverkats positivt av fastighetsförsäljningar.

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 1 936 mkr (3 128). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 581 mkr (1 158) och uppgick till 4 096 mkr (3 373) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Fastighetsförvärv

Förvärv	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Innerstaden 30:79 samt 30:3	Malmö	Malmö Kommun	6	juni 2020
Summa fastighetsvärde				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			1	
Total köpeskillning			7	

Fastighetsförsäljningar

Försäljning	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Vildmannen 11	Stockholm	Arnahammar Fastighets AB	230	sep 2020
Summa fastighetsvärde			230	
Förvärvsomkostnader t. ex. stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-1	
Total köpeskillning			229	

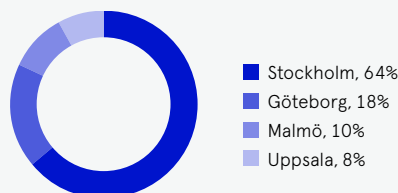
Avtalade men ej genomförda försäljningar	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Avhängigt detaljplan
Total köpeskillning			88	

Vasakronan totalt och per region

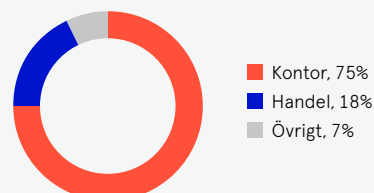
Totalt Vasakronan jan–september

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	158 641	147 385
Hysesintäkter, mkr	5 234	5 232
Driftöverskott, mkr	3 876	3 875
Uthyrningsgrad, %	93	93
Antal fastigheter	171	173
Area, tkvm	2 329	2 328
Miljöcertifiering, %	85	84

Fördelning geografisk marknad



Fördelning per objektstyp



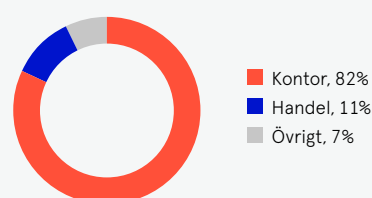
Stockholm jan–september

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	106 953	98 515
Hysesintäkter, mkr	3 315	3 314
Driftöverskott, mkr	2 486	2 488
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	78	80
Area, tkvm	1 373	1 399
Miljöcertifiering, %	82	81

Stockholms andel av totalen



Stockholm per objektstyp



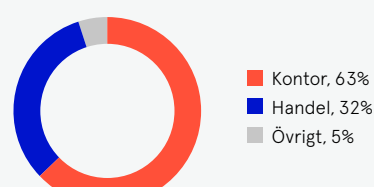
Göteborg jan–september

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	28 663	27 263
Hysesintäkter, mkr	967	981
Driftöverskott, mkr	726	744
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	403	403
Miljöcertifiering, %	94	94

Göteborgs andel av totalen



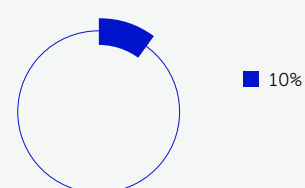
Göteborg per objektstyp



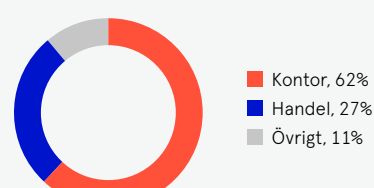
Malmö jan–september

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 930	12 458
Hysesintäkter, mkr	526	521
Driftöverskott, mkr	358	346
Uthyrningsgrad, %	88	92
Antal fastigheter	33	33
Area, tkvm	309	290
Miljöcertifiering, %	92	96

Malmös andel av totalen



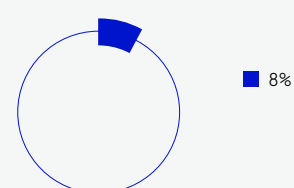
Malmö per objektstyp



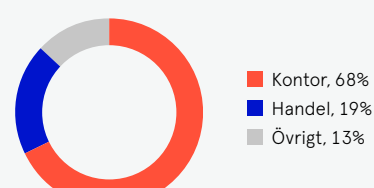
Uppsala jan–september

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 125	9 149
Hysesintäkter, mkr	427	416
Driftöverskott, mkr	306	297
Uthyrningsgrad, %	96	98
Antal fastigheter	26	26
Area, tkvm	244	236
Miljöcertifiering, %	78	77

Uppsalas andel av totalen



Uppsala per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra

Avser andel av kontrakterad hyra

Vasakronan AB

– moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019
Nettoomsättning	370	358
Rörelsens kostnader	-477	-450
Realisationsresultat försäljningar	-	3
Resultat före finansiella poster	-107	-89
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 584	2 508
Räntenetto	-271	-327
Värdeförändring finansiella instrument	292	-1 713
Resultat före skatt	2 498	379
Skatt	18	449
Periodens resultat	2 516	828

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	2 516	828
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	2 516	828

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 370 mkr (358) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 584 mkr (2 508) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 292 mkr (-1 713) till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge. Resultat före skatt uppgick till 2 498 mkr (379). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 085 mkr (3 360).

Balansräkning

Belopp i mkr	2020-09-30	2019-09-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	4	8
Aktier och andelar i dotterbolag	37 634	39 300
Fordringar hos dotterbolag	40 472	37 602
Fordringar hos joint ventures	0	165
Aktier och andelar i joint ventures	0	1
Uppskjuten skattefordran	352	424
Derivatinstrument	1 356	1 215
Långfristiga fordringar	274	54
Summa anläggningstillgångar	80 092	78 769
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	4 611	484
Derivatinstrument	6	35
Kortfristiga fordringar	1 014	880
Likvida medel	4 085	3 360
Summa omsättningstillgångar	9 716	4 759
SUMMA TILLGÅNGAR	89 808	83 528
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	15 158	8 304
Obeskattade reserver	486	186
Skulder		
Räntebärande skulder	67 292	64 971
Derivatinstrument	4 246	3 926
Ej räntebärande skulder	1 037	2 019
Skulder till dotterbolag	1 589	4 122
Summa skulder	74 164	75 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	89 808	83 528

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 297 (309).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2019 på sidorna 98–101.

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

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

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 68 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

Närstående transaktioner

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

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Redovisningsprinciper

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

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal och ingår i beräkningen av EPRA NDV.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 80.

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 22. På sidan 20–21 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Stockholm den 4 november 2020

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 4 November 2020 kl.14.00 CET.

Revisors granskningsrapport

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

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2020 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 4 november 2020

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019	Juli–sep 2020	Juli–sep 2019	Okt 2019– sep 2020	Jan–dec 2019
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,6	93,1	92,6	93,1	92,6	94,1
Överskottsgrad, %	74	74	75	72	74	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	3 655	3 145	1 069	1 025	4 950	4 440
Fastighetsförvärv, mkr	7	2	1	2	982	977
Fastighetsförsäljningar, mkr	-229	-1 465	-229	0	-314	-1 550
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 433	1 682	841	1 027	5 618	3 867
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	158 641	147 385	158 641	147 385	158 641	156 071
Area på balansdagen, tkvm	2 329	2 328	2 329	2 328	2 329	2 322
Antal fastigheter på balansdagen	171	173	171	173	171	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	84	85	84	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12					85	92
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	71	72	72	72	74	75
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,5	4,3	4,6	4,6
Soliditet på balansdagen, %	41	39	41	39	41	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	37	39	37	39	37	38
Genomsnittlig räntebindning, år	5,8	6,2	5,8	6,2	5,8	5,8
Genomsnittlig kapitalbindning ¹⁾ , år	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2
EPRA NRV på balansdagen, mkr	94 223	83 908	94 223	83 908	94 223	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	87 526	78 240	87 526	78 240	87 526	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	67 956	60 956	67 956	60 956	67 956	67 416
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,7	1,8	1,7	1,8	1,7	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	63 196	61 598	63 196	61 598	63 196	63 123
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 563	2 700	977	947	3 527	3 664
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²⁾					12,1	12,0
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	297	309	297	309	297	304

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

Härledning nyckeltal

	Jan–sep 2020	Jan–sep 2019	Juli–sep 2020	Juli–sep 2019	Okt 2019– sep 2020	Jan–dec 2019
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	71 610	63 487	71 610	63 487	71 610	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	2 884	2 676	2 884	2 676	2 884	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 637	19 653	21 637	19 653	21 637	21 368
	94 223	83 908	94 223	83 908	94 223	91 742
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	71 610	63 487	71 610	63 487	71 610	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-131	-105	-131	-105	-131	-116
Återläggning derivat	2 884	2 676	2 884	2 676	2 884	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 637	19 653	21 637	19 653	21 637	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 566	-5 563	-6 566	-5 563	-6 566	-6 421
	87 526	78 240	87 526	78 240	87 526	85 205
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	71 610	63 487	71 610	63 487	71 610	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	-1 746	-623	-1 746	-623	-1 746	-832
	67 956	60 956	67 956	60 956	67 956	67 416
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	3 876	3 875	1 332	1 296	5 208	5 207
Central administration	-89	-77	-28	-22	-125	-113
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	34	58	-	58	285	309
Tomträttsavgälder och arrenden	-123	-113	-40	-38	-164	-154
	3 698	3 743	1 264	1 294	5 204	5 249
5. EBITDA marginal, %						
Hysesintäkter	5 234	5 232	1 767	1 793	7 042	7 040
EBITDA	3 698	3 743	1 264	1 294	5 204	5 249
	71	72	72	72	74	75
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	3 698	3 743	1 264	1 294	5 204	5 249
Finansnetto	-855	-861	-283	-298	-1 125	-1 131
	4,3	4,3	4,5	4,3	4,6	4,6
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	55 848	53 322	55 848	53 322	55 848	53 682
Kortfristiga räntebärande skulder	11 444	11 649	11 444	11 649	11 444	12 956
Likvida medel	-4 096	-3 373	-4 096	-3 373	-4 096	-3 515
	63 196	61 598	63 196	61 598	63 196	63 123
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	63 196	61 598	63 196	61 598	63 196	63 123
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	168 706	156 823	168 706	156 823	168 706	164 936
	37	39	37	39	37	38

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

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med totala tillgångar med avdrag för tomträter och arrenden per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

Central administration, mkr

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

Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträtsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

Driftnetto, mkr

Hysesintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighets-skatt, tomträtsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträtsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %

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

Energiprestanda, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en

byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

EPRA NRV

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

EPRA NTA

(Net Tangible Assets), mkr Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 21.

EPRA NDV

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

Fastighetsförvärv, mkr

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

Fastighetsförsäljningar, mkr

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

Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträtsavgäld och arrenden.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hysesvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering, %

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

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

Räntebärande skulder netto, mkr

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

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 171 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 159 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

Kalendarium

Rapporter

Bokslutskommuniké 2020	4 februari 2021
Årsredovisning 2020	mars 2021
Årsstämma 2020	april 2021
Delårsrapport januari–mars	28 april 2021