

Delårsrapport

Januari–mars 2021

Q1

- > Hyresintäkterna ökade med 3 procent och uppgick totalt till 1 818 mkr (1 764). I ett jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade. In-
täkterna har påverkats negativt med 9 mkr till följd av under kvartalet lämnade Coronarelaterade hyreslätnader samt reservering för osäkra fordringar
- > Nyuthyrningar har gjorts av 18 000 kvadratmeter (49 000) med en årshyra på 78 mkr (278) och nettouthyrningen uppgick till -154 mkr (143)
- > Prisförändring vid omförhandlingar uppgick till i genomsnitt 15,8 procent att jämföra med 10,0 procent motsvarande kvartal före-
gående år
- > Uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (94,2) vid periodens ut-
gång. Vakansen om 8,5 procent förklaras till 1,8 procentenheter (1,4) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet ökade med 4 procent och uppgick totalt till 1 333 mkr (1 287). I ett jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 011 mkr (936)
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till 1 638 mkr (-1 786), vilket motsvarar en värdeökning på 1,0 procent (-1,1). Värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 164 819 mkr (155 454)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 266 mkr (666) framförallt till följd av uppgång i längre marknadsräntor
- > Resultat efter skatt uppgick till 2 313 mkr (-151)

Hyresintäkter

+3%

Driftöverskott

+4%

Värdeförändring
på fastigheter

+1,0%

Uthyrningsgrad

91,5%

Belopp i mkr	Jan-mars 2021	Jan-mars 2020	April 2020- mars 2021	Jan-dec 2020
Hyresintäkter	1 818	1 764	7 060	7 006
Driftöverskott	1 333	1 287	5 235	5 189
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 011	936	3 652	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 638	-1 786	4 506	1 083
Resultat efter skatt	2 313	-151	6 178	3 714
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	798	740	3 605	3 547
Marknadsvärde fastigheter	164 819	155 454	164 819	162 420
Uthyrningsgrad, %	91,5	94,2	91,5	91,9
Överskottsgrad, %	73	73	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,4	4,5	4,4
Belåningsgrad, %	42	40	42	41
EPRA NRV på balansdagen, mkr	96 096	91 725	96 096	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	88 995	85 104	88 995	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	70 461	68 541	70 461	69 450
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	91	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	84	88	84	83

Stabil resultatutveckling

Ett år har passerat sedan pandemin bröt ut. Restriktionerna är fortsatt stränga för samhället i stort och det står klart att det är Sveriges största städer, Vasakronans marknader, som påverkats mest. Hemarbetet fortsätter och besöksflödena i citykärnorna är låga. Trots detta ökar våra intäkter och vi levererar ett starkare resultat för kvartalet jämfört med första kvartalet 2020.

Pandemins påverkan skiljer sig stort mellan verksamheter. För några har 2020 varit en tuff resa med stora nedskärningar som gör att de idag har en förändrad kostnadsbas som möjliggör överlevnad. Andra verksamheter är förhållandevis opåverkade eller går till och med bättre än tidigare. Vaccinationerna har kommit igång vilket på sikt möjliggör för samhället att öppna upp. Det ger framtidstro hos både hushåll och företag och efter en period av få nyetableringar inom handel har vi under kvartalet tecknat flera nya avtal med bland andra Helly Hansen, Tiffany & Co. och Under Armour.

Starkt omförhandlingsresultat

Bland tjänsteföretagen funderar många över det vi kallar arbetsplatsstrategi. Det vill säga hur man klokast utformar kontoret för att ge verksamheten stöd och inspiration. Flexibla lösningar och väl utformade kontor i bra lägen är det som efterfrågas. Därför känns det bra att vi över lång tid byggt upp precis den portfölj, kunskap och produktpalet som nu eftersöks.

Vi noterar en ökad omflyttning inom vårt bestånd och jag kan bara konstatera att antalet uppsägningar för avflytt är ovanligt många under kvartalet. Det får effekt på nettouthyrningen och för vår del innebär det ett ännu större fokus på uthyrning framåt. Samtidigt är betalningsviljan för bra kontor i rätt läge god. Det syns tydligt i hyresnivåerna för de avtal som tecknats under perioden. Sammantaget har vi omförhandlat hyresavtal motsvarande 344 mkr i årshyra. Det har resulterat i en genomsnittlig prisförändring om knappt 16 procent där kontor står för större delen av volymen och en prisökning om 19,5 procent.



”Projektet rullar på, hyresgäster börjar flytta in och vi noterar en något ökad efterfrågan på bra butikslägen.”

God finansiering till låg kostnad

Tillgången till finansiering är fortsatt god och vi erbjuder bra villkor. Jämfört med första kvartalet 2020 har våra totala räntekostnader sjunkit, trots att vi nu har en större skuld. Med 73 mdkr i lån håller vi fast vid den långsiktiga strategin att sprida upplåningen till fler marknader och har nu gett ut vår första gröna obligation i Hongkongdollar. Under kvartalet har vi lånat upp 5,5 mdkr på obligationsmarknaden med en genomsnittlig kreditmarginal om 0,5 procent och en snittlöptid på över 7 år. Det är historiskt låga nivåer som tryggar låga räntekostnader en lång tid framöver.

Projektverksamheten rullar på enligt plan och hyresgäster börjar successivt flytta in. Det här kvartalet välkomnar vi bland andra EY och DLA Piper till Sergelhusen.

Värdet på Vasakronans fastighetsbestånd är 165 mdkr och vi har en positiv värdeförändring på 1 procent. Uppgången är i första hand en effekt av projekten samtidigt som det är ett stort intresse från både inhemska och utländska investerare för våra typer av fastigheter dvs, bästa läge och högsta kvalitet. Det, tillsammans med god tillgång på finansiering, pressar ner avkastningskraven.

Prisat klimatarbete

2030 ska vi vara klimatneutrala i hela värdekedjan. Det är en tuff målsättning som kräver fokus, målmedvetenhet och skarpa KPIer. Mycket har vi redan gjort men mycket återstår. Uppmuntrande är då att Vasakronan under kvartalet tilldelades ”Miljöstrategipriset”. Bakom priset står tidningen Miljö och Utveckling och vi fick det med motiveringen att vi under lång tid haft ett klimatarbete med tydliga mål och åtgärder som visat på konkreta resultat.

Solid grund

Sammanfattningsvis; vi redovisar ett starkt resultat för kvartalet. Intäkterna ökade och finansieringskostnaderna sjönk. Hyresgäster börjar flytta in i våra projekt och vi noterar en något ökad efterfrågan på bra butikslägen. Frågan om kontorsutformning kopplat till nya arbetsätt är något som börjar engagera våra kontorskunder lika mycket som oss själva och vi möter frågorna väl med våra produkter och tjänster, vår kunskap och ett stort engagemang hos medarbetarna. 2021 kommer säkerligen att bjuda på utmaningar men vi har en mycket solid grund att stå på och vidareutveckla.

Stockholm 28 april 2021

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Vasakronan första kvartalet

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Utvecklingen på Vasakronans hyresmarknader är avvaktande både på kontors- och butikssidan främst avseende större lokaler. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 18 000 kvadratmeter (49 000) och en årshyra på 78 mkr (278) fördelat på 75 kontrakt.

I Göteborg har IFS tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om 1 000 kvadratmeter i projektfastigheten Platinan. I förvaltningsfastigheten Gamen på Södermalm i Stockholm har spelutvecklingsbolaget Fall Damage Studio tecknat ett 3-årigt kontrakt om 900 kvadratmeter.

Av nyuthyrningen svarar butiker för drygt 2 000 kvadratmeter. I Stockholm har under kvartalet hyreskontrakt tecknats med bland annat Tiffany & Co., Helly Hansen och Under Amour.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar motsvarande 97 000 kvadratmeter (93 000) och en årshyra om 344 mkr (225). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 19,5 procent (12,5) och för handel -0,4 procent (-3,2). I fastigheten Rosenborg i Frösunda i Stockholm har JM förlängt sitt avtal om närmare 11 000 kvadratmeter på 3 år och i Klara Zenit i centrala Stockholm har H&M förlängt sitt hyresavtal om 4 600 kvadratmeter i 4 år.

Kvartalets nettouthyrning uppgick till -154 mkr (143) framförallt förklarad av en något svagare nyuthyrning. Uthyrningsgraden uppgick till 91,5 procent (94,2). Vakansen förklaras till 1,8 procentenheter (1,4) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

God tillgång till långfristig finansiering

Vasakronan fortsätter att utöka sin investerarbass genom upplåning i nya valutor. Intresset för bolagets obligationer är stort, framförallt från asiatiska investerare. Under kvartalet har bolaget för första gången gett ut en grön obligation i Hongkong dollar. Obligationen har en löptid på 15 år och total volym vid emis-

sionstillfället motsvarade 440 mkr. Vid kvartalets slut utgjorde 32 procent (28) av den totala skulden om 73,2 mdkr (68,9) lån i utländsk valuta. Den goda tillgången till långfristig finansiering i olika valutor leder både till minskad finansieringsrisk och lägre räntekostnad över tid.

Hög uthyrningsgrad i pågående projekt

Genom ny-, till- och ombyggnad av fastigheter skapar Vasakronan ett än mer hållbart och attraktivt bestånd. Vid utgången av kvartalet hade Vasakronan en projektportfölj med en investeringsvolym om 13 594 mkr (14 323) varav 9 795 mkr (10 258) var upparbetat. Inom 3 år kommer samtliga nu pågående större projekten färdigställas, men i flera av projektfastigheterna pågår redan inflyttning. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid periodens utgång till 80 procent (76) vilket motsvarar en årlig kontrakterad hyra om 740 mkr.

Under kvartalet påbörjades upprustningen av Hötorgsskrapan 2 i centrala Stockholm. Målsättningen är att skapa en modernare kontorsfastighet som kan möta efterfrågan. Projektet är en del av utvecklingen av "Sergelstan" och har en investeringsvolym om 460 mkr.

Fortsatt minskad energianvändning

Vasakronans långsiktiga mål är att bli klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030. Målet sammanfattas i bolagets "Färdplan 2030" och innebär att vi fortsatt ska minska både direkta och indirekta utsläpp från verksamheten. Under kvartalet färdigställdes bolagets klimatredovisning för 2020. Denna visar bland annat att bolaget fortsatt har minskat utsläppen i scope 2, det vill säga användningen av köpt energi, till följd av minskad energianvändning under året.

De största utmaningarna finns alltså i scope 3 som främst utgörs av utsläpp från projektutvecklingen och hyresgästernas lokalnyttjande. En minskning av dessa utsläpp skedde under 2020, även om dessa till viss del förklaras av minskad aktivitet

hos hyresgästerna på grund av pandemin. Bedömningen är att flera av de åtgärder som nu vidtas inom projektutvecklingen och hos våra hyresgäster kommer att leda till väsentligt minskade utsläpp på sikt, men att det kan dröja några år innan resultatet blir tydligt i klimatredovisningen.

Bolagets arbete med att minska sin klimatpåverkan fick under kvartalet uppmärksamhet i samband med att bolaget tilldelades Miljöstrategipriset av tidningen Miljö och Utveckling. Vasakronan fick priset med motiveringen att bolaget under lång tid har haft ett klimatarbete med tydliga mål och åtgärder som visat på konkreta resultat.

Resultat för det första kvartalet

	Q1 2021	Q1 2020
Driftöverskott, mkr	1 333	1 287
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 011	936
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	1 638	-1786
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	1,0	-1,1
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	266	666
Resultat efter skatt, mkr	2 313	-151
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	612	418

Marknaden under kvartal 1

Ljusare tider i sikte

Pandemin fortsätter att hålla sitt grepp om Sverige och stora delar av världen. Nya restriktioner, ökad smittspridning samt försenade vaccinelleveranser resulterade i en svag tillväxt under årets första kvartal. Konjunkturinstitutets bedömning är att konjunkturen börjar återhämta sig under de kommande kvartalen när fler får vaccin och smittspridningen därmed förhoppningsvis avtar. Fortsatt finanspolitiskt stöd från svenska regeringen bidrar positivt till den ekonomiska utvecklingen. I senaste prognosen från Konjunkturinstitutet uppskattas BNP stiga med 3,7 procent att jämföra med en nedgång under 2020 med 2,8 procent. Ökningen för 2021 har reviderats upp med 0,5 procent jämfört med den tidigare prognosen till följd av starkare exportutveckling än förväntat.

Vid utgången av 2020 låg arbetslösheten runt 8,3 procent enligt Konjunkturinstitutet. Siffran har därefter ökat något under årets första kvartal. Bedömningen är att arbetslösheten faller tillbaka något när återhämtningen i konjunkturen kommer igång. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorssysselsättningen i storstadsregionerna öka med 2,0 procent under 2021 och 2,4 procent under 2022. Under 2020 steg kontorssysselsättningen med 0,9 procent.

Stora delar av sällanköps handeln har påverkats hårt av pandemin och de restriktioner som har följt. Framförallt har den fysiska handel drabbats negativt till följd av krav på social distansering och avrådan från besök i fysisk butik. Som en effekt har den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår kraftigt påskyndats och en allt större andel av sällanköpsvarorna köps nu på nätet. Detta bekräftas även av Vasakronans Cityhandelsindex som visar på en generell nedgång för sällanköpsvaror i fysisk butik, framförallt för kläd- och skohandel.

HUI Research uppskattar i sin rapport från mars att sällanköps handeln, inklusive e-handeln, kommer öka med 2,5 procent under 2021 och 2,0 procent under 2022, att jämföra med en ökning om 2,9 procent 2020.

Stabiliserad finansmarknad

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

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

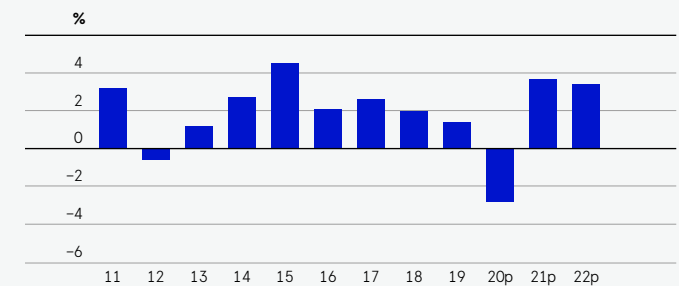
Avvaktande hyresmarknad

Under årets första kvartal genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 40 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Transaktionsvolymen ligger i nivå med motsvarande kvartal föregående år. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- respektive industrifastigheter de största segmenten. Merparten av transaktionerna genomfördes i Stockholm. Intresset för att förvärva fastigheter med starka kassaflöden är stort från både svenska och utländska investerare.

Kontorshyresmarknaden inledde fortsatt avvaktande under de första månaderna av 2021 i samtliga Vasakronans regioner. Vid periodens utgång bedöms såväl marknadshyrorna som avkastningskraven för kontor ligga på oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. Däremot bedöms avkastningskraven för Vasakronans fastigheter ha sjunkit under perioden. Vakansnivåerna anses enligt Cushman & Wakefield ha stigit något i samtliga regioner förutom Stockholms innerstad.

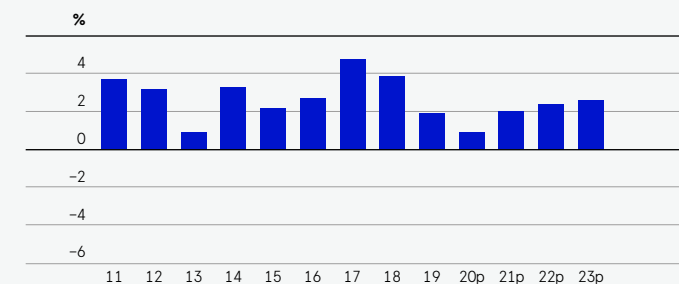
På butikssidan noteras viss nedgång av marknadshyrorna, framförallt i Stockholm, en nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd av ökad e-handel. Även vakansnivåerna bedöms ha stigit något sedan årsskiftet enligt Cushman & Wakefield, framförallt i Stockholm. Marknadens direktavkastningskrav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

Förväntad återhämtning i tillväxten



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

Stigande kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Hysesintäkter	1 818	1 764	7 060	7 006
Driftkostnader	-208	-197	-707	-696
Reparationer och underhåll	-26	-31	-110	-116
Fastighetsadministration	-87	-84	-356	-353
Fastighetsskatt	-164	-165	-652	-652
Summa fastighetskostnader	-485	-477	-1 825	-1 817
Driftöverskott	1 333	1 287	5 235	5 189
Central administration	-33	-28	-123	-118
Resultat från andelar i joint venture	21	-6	-192	-219
Finansiella intäkter	1	3	7	9
Finansiella kostnader	-271	-280	-1 117	-1 126
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-40	-40	-158	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 011	936	3 652	3 577
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 638	-1 786	4 506	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	266	666	-232	167
Resultat före skatt	2 913	-186	7 919	4 820
Aktuell skatt	-96	-66	-233	-203
Uppskjuten skatt	-504	101	-1 508	-903
Periodens resultat	2 313	-151	6 178	3 714
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-4	-4
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 315	-149	6 182	3 718

Belopp i mkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Övrigt totalresultat²⁾				
<i>Ej omklassificerbara poster¹⁾</i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	-16	-16
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	6	6
Inkomstskatt pensioner	-	-	2	2
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-8	-8
Summa totalresultat för perioden²⁾	2 315	-149	6 174	3 710
Nyckeltal				
Överskottsgrad, %	73	73	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,4	4,5	4,4

1) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

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

Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Under perioden ökade hyresintäkterna med 3 procent till 1 818 mkr (1 764). I ett jämförbart bestånd låg intäkterna i nivå med motsvarande kvartal föregående år. Under kvartalet har Covid-relaterade hyreslättnader samt reservering för osäkra fordringar belastat resultatet med 9 mkr.

Nyuthyrningar har gjorts om 18 000 kvadratmeter (49 000) med en årshyra om 78 mkr (278), varav 37 procent (19) är intäktspåverkande under 2021. Av periodens nyuthyrning avser 14 mkr (158) nyuthyrning i projektfastigheter.

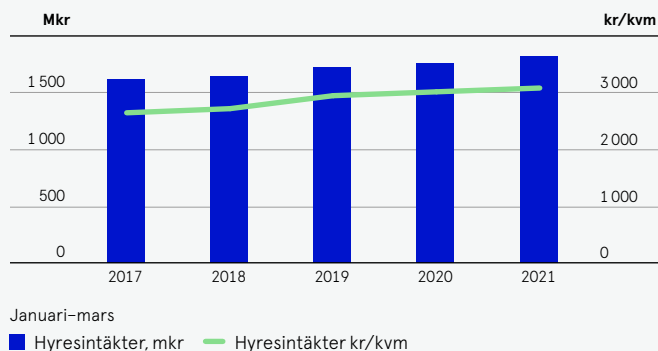
I projektfastigheten Platinan i Göteborg har IFS tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om 1 000 kvadratmeter. I förvaltningsfastigheten Gamen på Södermalm i Stockholm har spelutvecklingsbolaget Fall Damage Studio tecknat ett 3-årigt kontrakt om 900 kvadratmeter.

Av nyuthyrningen svarar butiker för drygt 2 000 kvadratmeter. I Stockholm har under kvartalet hyreskontrakt tecknats med bland annat Tiffany & Co., Helly Hansen och Under Amour.

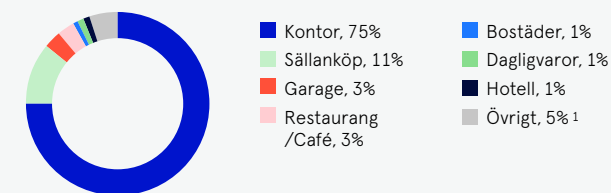
Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 232 mkr (135) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till -154 mkr (143).

Under perioden genomfördes återköp av 97 000 kvadratmeter (93 000) motsvarande en årshyra på 344 mkr (278) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 15,8 procent (10,0). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 19,5 procent (12,5) och för handel -0,4 procent (-3,2). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden, med tillägg för omflytt inom beståndet har närmare 69 procent (58) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Stigande hyresintäkter



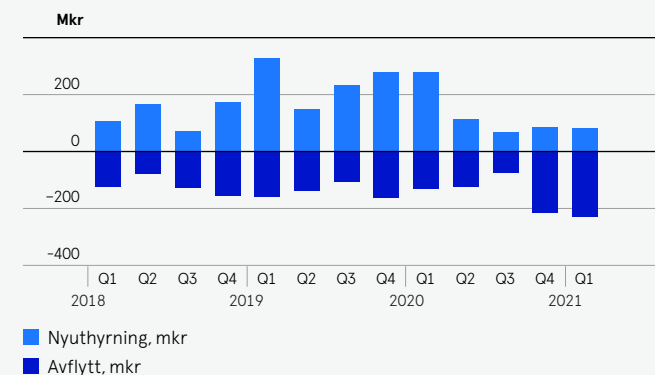
Störst andel kontorshyresgäster



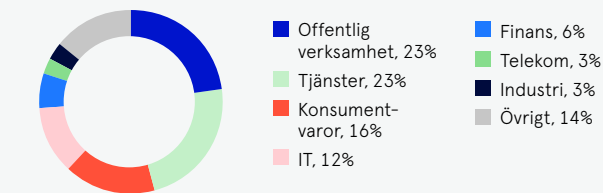
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

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)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 520 mkr (7 200) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (3,9). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,5 procent (94,2). Vakansen förklaras till 1,8 procentenheter (1,4) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till –485 mkr (–477). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med knappt 1 procent (6). Ökningen förklaras framför allt av högre taxebundna kostnader samt högre kostnader för snö-
röjning.

Driftöverskott

Driftöverskottet för perioden ökade med 4 procent till 1 333 mkr (1 287). I ett jämförbart bestånd var driftöverskottet oförändrat. Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).

Administration

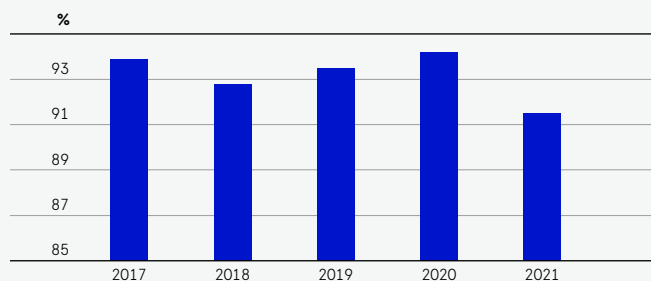
Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till –87 mkr (–84) och kostnaden för central administration uppgick till –33 mkr (–28). Ökningen förklaras framför allt av högre utvecklingskostnader.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli%
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
King	2
Försäkringskassan	1
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
Handelsbanken	1
Summa	17

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Sjunkade uthyrningsgrad



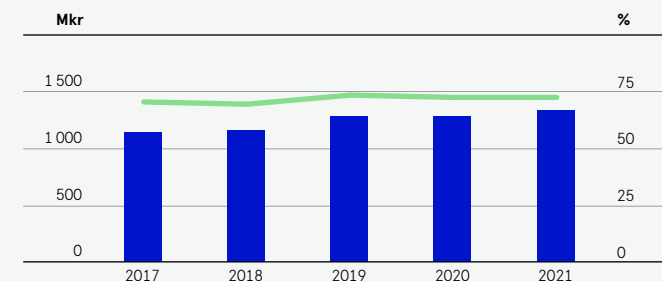
Per 31 mars

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2021	836	764	10
2022	1 064	1 456	20
2023	739	1 220	16
2024–ff	1 362	3 746	50
Summa	4 001	7 185	96
Bostäder	1 169	102	1
Garage	–	233	3
Totalt	5 170	7 520	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Stabil överskottsgrad



Per 31 mars

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 21 mkr (-6). Resultatet beror på under kvartalet positivt effekt från avyttring av byggrätter i joint venturebolagen.

Finansnetto

Finansnettot för perioden förbättrades till -270 mkr (-277), främst förklarad av lägre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden minskade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,5 procent (1,7).

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

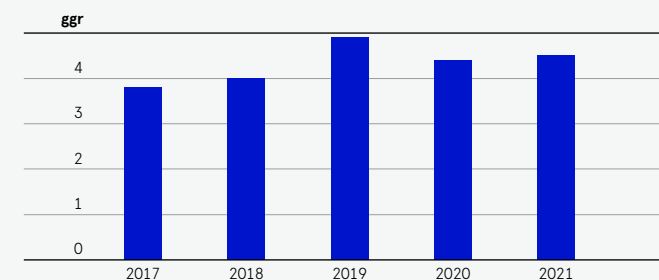
Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 1 011 mkr (936). Förändringen förklaras framförallt av högre driftöverskott samt högre resultat från andelar i joint venture.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-03-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,2
Låneförfall 12 månader	max 40 %	21%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	162%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,5 ggr
Räntebindning	minst 2 år	5,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	31
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad



Per 31 mars, rullande 12

Kommentarer resultaträkning (forts)

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 1 638 mkr (-1 786), vilket motsvarar en värdeförändring på 1,0 procent (-1,1) för perioden. Värdeförändringen kopplad till förvaltade fastigheter uppgick till 1 295 mkr (-1 264) motsvarande 0,9 procent (-1,0) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 368 mkr (-1 264) motsvarande en ökning om 1,5 procent (-2,0).

Den positiva värdeutvecklingen förklaras främst av nedjusterade avkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,08 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter. Värdeökningen är störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm och Göteborg samt för samhällsfastigheter. Även butiksfastigheterna visar en liten positiv värdeökning under kvartalet.

Värdeökningen i projektportföljen beror främst på minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

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

Värdeförändring finansiella instrument

Positiv värdeförändring på derivat uppgick till 266 mkr (666), främst till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera räntefallostrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 73 857 mkr att jämföra med 71 349 mkr vid årsskiftet, varav 50 430 mkr (50 505) utgörs av räntederivat och 23 427 mkr (20 844) av valutaräntederivat.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -600 mkr (35). Av skatten utgjordes -96 mkr (-66) av aktuell skatt och -504 mkr (101) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,6 procent (19,0).

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	0,8
Marknadshyror	-
Övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,2
Totalt	1,0

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	1,2	0,8
Göteborg	1,1	0,2
Uppsala	0,6	0,0
Malmö	0,2	0,0
Totalt		1,0

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,9	0,8
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,5	0,2
Transaktioner		0,0
Totalt		1,0

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 044	2 027	2 044
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	164 819	155 454	162 420
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 162	5 257	5 163
Inventarier	61	42	47
	170 042	160 753	167 630
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i joint ventures	931	1 157	911
Derivatinstrument	961	1 766	934
Andra långfristiga fordringar	441	263	915
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 333	3 186	2 760
Summa anläggningstillgångar	174 419	165 966	172 434
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	129	29	73
Fordringar joint ventures	131	130	131
Derivatinstrument	9	44	4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 241	1 712	1 026
Likvida medel	4 415	6 292	2 558
Summa omsättningstillgångar	6 925	8 207	3 792
SUMMA TILLGÅNGAR	181 344	174 173	176 226

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	73 186	70 007	70 869
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	58 109	52 614	55 659
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 163	5 258	5 164
Uppskjuten skatteskuld	22 773	21 267	22 269
Derivatinstrument	2 917	3 975	4 284
Övriga långfristiga skulder	57	624	58
Avsatt till pensioner	121	118	120
Summa långfristiga skulder	89 140	83 856	87 554
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	15 058	16 238	13 658
Leverantörsskulder	100	117	72
Skulder joint ventures	26	11	11
Aktuella skatteskulder	35	25	91
Derivatinstrument	98	194	80
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 701	3 725	3 891
Summa kortfristiga skulder	19 018	20 310	17 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	181 344	174 173	176 226

Kommentarer balansräkning

Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2021 till 1 908 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2020/2021.

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

Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2021 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 164 819 mkr, jämfört med 162 420 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Värdeförändringen under perioden uppgick till 1 636 mkr (-1 786), vilket motsvarar en värdeuppgång om 1,0 procent (-1,1). Nettoinvesteringarna under kvartalet uppgick till 762 mkr (1 169). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -9,4/10,6 mdkr.

Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hånsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 108–109 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2021	2020
Ingående värde 1 januari	1 62 420	1 56 071
Investeringar	945	1 169
Förvärv	181	0
Försäljningar	-364	0
Värdeförändring	1 637	-1 786
Utgående värde 31 mars	1 64 819	1 55 454

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 drygt 90 procent (92) av förvaltningsbeståndet baserat på area miljöcertifierat varav 76 procentenheter (77) LEED Guld eller högre.

Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende

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

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

Per 31 mars 2021 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 162 mkr att jämföra med 5 163 mkr vid årsskiftet.

Kommentarer balansräkning (forts)

Fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt har en total investeringsvolym på 13 594 mkr (14 323), varav 9 795 mkr var upparbetat per 31 mars 2021 att jämföra med 10 258 vid årsskiftet. Förändringen i investeringsvolym förklaras framförallt av att fastigheterna Nöten 5 vid Solna Strand samt Celsius i Uppsala med en total investeringsvolym om 1 300 mkr har färdigställts. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 80 procent (81) vid utgången av kvartalet.

Under kvartalet startades ombyggnadsprojektet av Hötorgshus 2 i central Stockholm. Fastigheten ska upprustas och moderniseras för att kunna möta marknadens krav på attraktiva och hållbara lokaler. Projektet är en viktig del i Vasakronans utveckling av Sergelstan och beräknas vara färdigställt våren 2023.

Aktier och andelar i joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 931 mkr (911). Den positiva värdeförändringen förklaras av avyttring av byggrätter i joint venturebolagen under perioden.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2021 till 22 773 mkr jämfört med 22 269 mkr per årsskiftet. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

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

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ⁵
Stockholm	Sergelhusen	4 000	3 781	95	56 500	Q4 -20	85 ²	Dec -21	Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 958	75	53 700	Q4 -21	74	Mars -22	Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 085	65	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	420	53	15 000	Q2 -22	80	Juni -22	Platina
Uppsala	Magasin X	530	302	57	11 500	Q4 -21	73 ³	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	30	6	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	124	34	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	173	64	10 500	E/T	74	Jan -22	Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	135	101	75	6 400	Q3 -21	100	Aug -21	-
Stockholm	Sergelgatan	1 500	867	58	15 500	E/T	4	Mars -23	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		12 345	8 841	72			80		
Övriga projekt		1 249	954						
Totalt		13 594	9 795						

1) Beräknad utifrån area.

2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.

3) Inklusive Vasakronan Arena samt Vasakronans regionkontor beräknas uthyrningsgraden uppgå till cirka 98 procent.

4) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

5) Prognos vid färdigställande.

Kommentarer balansräkning

Skulder och likvida medel

Tillgången till finansiering har varit god under kvartalet och kreditmarginalerna var vid periodens slut kvar på historiskt låga nivåer.

Vasakronan eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor samt en jämn förfallostruktur av bolagets lån. Vasakronan har sedan 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. Kreditbetyget är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's väger även in den starka ägarbildningen när de bedömer bolaget. 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 68 752 mkr (66 759). Låneförfallen de kommande 12 månaderna uppgick till 21 procent (20) av räntebärande skulder och låneförfall 10 år och längre uppgick till 12 procent (11). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 5,2 år (5,0) vid periodens slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till utnyttjade kreditlöften ökade till 5,6 år (5,4).

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. Samtliga kreditfaciliteter har likt tidigare varit utnyttjade under året. Likvida medel om 4 415 mkr (2 558), utnyttjade kreditfaciliteter från ägarna samt utnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från EIB motsvarar tillsammans 162 procent (165) av låneförfallen de kommande 12 månaderna.

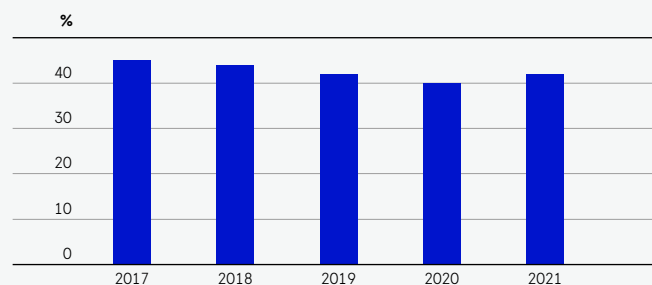
Vasakronan är en av de största emittenterna bland bolag på den svenska och norska obligationskapitalmarknaden. Bolaget

emitterar även obligationer i andra valutor med investerare från Europa och Asien. Under kvartalet emitterade Vasakronan den första obligationen i Hongkong-dollar. Den gröna obligationen har en löptid på 15 år och total volym om HKD 400 m, vilket vid emissionstillfället motsvarade cirka 440 mkr. Under perioden har bolaget totalt lånat upp motsvarande 5,5 mdkr (3,5) på obligationsmarknaden fördelat på SEK 3 mdkr (1,2), NOK 1,6 mdkr (1,85), USD 65 m (-) och HKD 400 m (-). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 32 procent (28) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken.

Under perioden har inga nya banklån tagits upp och vid periodens slut minskade utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 5 procent (6) av koncernens totala tillgångar.

Andelen räntebindningsförfall inom 1 år ökade till 31 procent (29) och andelen räntebindningsförfall 10 år och längre uppgick till 16 procent (16) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick vid periodens slut till 5,5 år (5,6). Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,5 procent (1,6) vid utgången av perioden.

Stabil belåningsgrad



Per 31 mars

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	22 866	31	15 058	21
1–2 år	3 201	4	6 281	9
2–3 år	1 097	1	9 866	13
3–4 år	4 296	6	4 689	6
4–5 år	3 347	5	7 384	10
5–6 år	3 398	5	7 925	11
6–7 år	6 350	9	2 803	4
7–8 år	7 900	11	3 440	5
8–9 år	4 600	6	3 239	4
9–10 år	4 050	6	3 977	5
Över 10 år	12 062	16	8 505	12
Totalt	73 167	100	73 167	100

Fördelnings finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		8 944	12
Obligationer, SEK		25 481	35
Obligationer, NOK	12 320	12 600	17
Obligationer, EUR	477	4883	7
Obligationer, JPY	11 400	897	1
Obligationer, AUD	160	1 066	1
Obligationer, USD	405	3 533	5
Obligationer HKD	400	449	1
Banklån mot säkerhet		9 969	14
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		5 346	7
Totalt		73 167	100

Kommentarer balansräkning (forts)

Grön finansiering

Samtliga obligationer som emitterats under perioden var gröna och uppfyller därmed kraven enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering. Totalt har motsvarande 5,5 mdkr (3,2) gröna obligationer emitterats. Vid periodens slut har gröna obligationer emitterats i sju olika valutor.

Uttestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 346 mkr (5 482) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (1 760). Utöver dessa finns även en outnyttjad grön lånefacilitet med Europiska Investeringsbanken om 2 mdkr (2).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna lån ökade under perioden till 65 procent (61) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerarrapporten sidorna 162- 169 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

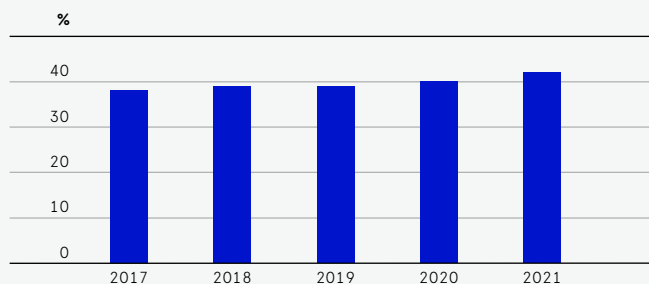
Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden till följd av periodens totalresultat på 2 315 mkr (3710) till 73 186 mkr (70 869). Vid perioden slut uppgick soliditeten till 40 procent (40) och belåningsgraden till 42 procent (41). Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 8 mkr (6).

Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	2 170
Gröna obligationer, SEK	24 347
Gröna obligationer, NOK	5 405
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	3 397
Gröna obligationer, HKD	439
Total volym gröna finansiella instrument	40 662
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	53 778
Kvarvarande godkänt låneutrymme	13 116

Soliditet



Per 31 mars

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	4 000	4 227	61 926	70 153	3	70 156
Periodens resultat	-	-	3 718	3 718	-4	3 714
Övrigt totalresultat	-	-	-8	-8	-	-8
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>3 710</i>	<i>3 710</i>	-	<i>3 710</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7	7
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000	-	-3 000
Utgående eget kapital 2020-12-31	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
Periodens resultat	-	-	2 315	2 315	-2	2 313
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>2 315</i>	<i>2 315</i>	-	<i>2 315</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	4	4
Utgående eget kapital 2021-03-31	4 000	4 227	64 951	73 178	8	73 186

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Löpande verksamhet				
Driftöverskott	1 333	1 287	5 235	5 189
Central administration	-33	-28	-123	-118
Återläggning avskrivningar	3	2	14	13
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	-2	-10	-13
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	1 304	1 259	5 116	5 071
Erlagd ränta ¹⁾	-376	-377	-1294	-1 295
Erhållen ränta	1	1	6	6
Betald inkomstskatt	-131	-143	-223	-235
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	798	740	3 605	3 547
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-541	-508	-23	10
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	355	186	430	261
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612	418	4 012	3 818
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-945	-1 169	-5 090	-5 314
Förvärv av fastigheter	-181	0	-362	-181
Försäljning av fastigheter	364	-	593	229
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-17	-3	-28	-14
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-	-3	-20	-23
Utdelning joint ventures	-	-	34	34
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-779	-1 175	-4 873	-5 269
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-167	-757	-861	-1 451

Belopp i mkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Finansieringsverksamheten				
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000
Upptagna räntebärande skulder	12 621	10 748	37 717	35 844
Amortering räntebärande skulder	-9 888	-7 561	-33 744	-31 417
Förändring säkerheter	-713	418	-1 794	-663
Lösen av finansiella instrument	-	-71	-206	-277
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	4	-	11	7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 024	3 534	-1 877	494
Periodens kassaflöde	1 857	2 777	-1 877	-957
Likvida medel vid periodens början	2 558	3 515	6 292	3 515
Periodens kassaflöde	1 857	2 777	-1 877	-957
Likvida medel vid periodens slut	4 415	6 292	4 415	2 558

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

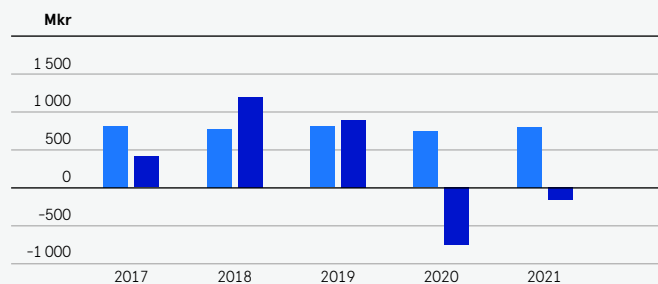
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 1 304 (1 259). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 798 mkr (740) till följd av högre driftnetto.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -945 mkr (-1 169). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -779 mkr (-1 175) där jämförelsesiffran påverkats positivt av fastighetsförsäljningar.

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 2 733 mkr (4 427). Sammantaget har likvida medel ökat perioden med 1 857 mkr (12 777) och uppgick till 4 096 mkr (6 292) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–mars

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

Fastighetsförvärv 2021

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Svärdsliljan 1	Solna	Järvastaden AB	187	Jan 2021
Summa överenskommet fastighetsvärde				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-6	
Total köpeskilling			181	

Fastighetsförsäljningar 2021

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

Avtalade men ej genomförda försäljningar

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

Totalt Vasakronan

Januari–mars	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	164 819	155 454
Hysesintäkter, mkr	1 818	1 764
Driftöverskott, mkr	1 333	1 287
Överskottsgrad, %	73	73
Uthyrningsgrad, %	92	94
Antal fastigheter	170	174
Area, tkvm	2 344	2 325
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	92

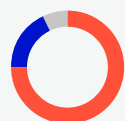
Fördelning geografisk marknad



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

Avser andel av kontrakterad hyra

Fördelning per objektstyp



Kontor,	75%
Handel,	18%
Övrigt,	7%

Avser andel av kontrakterad hyra

Stockholm

2021	2020
111 377	105 361
1 181	1 109
883	812
75	73
91	94
78	80
1 376	1 381
90	91



65%



Kontor,	82%
Handel,	11%
Övrigt,	7%

Göteborg

2021	2020
29 995	27 641
314	331
231	250
74	76
93	96
34	34
403	403
96	96



17%



Kontor,	63%
Handel,	32%
Övrigt,	5%

Malmö

2021	2020
13 070	12 705
176	178
115	120
65	67
89	90
33	33
311	296
100	100



10%



Kontor,	62%
Handel,	27%
Övrigt,	11%

Uppsala

2021	2020
10 377	9 747
147	147
104	105
71	72
96	97
25	27
254	244
82	88



8%



Kontor,	68%
Handel,	19%
Övrigt,	13%

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020
Nettoomsättning	126	121
Rörelsens kostnader	-165	-154
Resultat före finansiella poster	-39	-33
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	-	-2
Räntenetto	-98	-81
Värdeförändring finansiella instrument	266	666
Resultat före skatt	129	550
Skatt	-27	-118
Periodens resultat	102	432

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	102	432
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	102	432

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 126 mkr (121) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 266 mkr (666) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick till 129 mkr (550). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 400 mkr (6 278).

Balansräkning

Belopp i mkr	2021-03-31	2020-03-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	23	6
Aktier och andelar i dotterbolag	37 636	37 634
Fordringar hos dotterbolag	39 472	40 125
Aktier och andelar i joint ventures	0	1
Uppskjuten skattefordran	313	308
Derivatinstrument	961	1 766
Långfristiga fordringar	435	258
Summa anläggningstillgångar	78 840	80 098
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	7 269	4 087
Derivatinstrument	9	44
Kortfristiga fordringar	1 588	923
Likvida medel	4 400	6 278
Summa omsättningstillgångar	13 266	11 332
SUMMA TILLGÅNGAR	92 106	91 430
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	12 925	13 074
Obeskattade reserver	686	486
Skulder		
Räntebärande skulder	73 167	68 852
Derivatinstrument	3 015	4 169
Ej räntebärande skulder	648	1 622
Skulder till dotterbolag	1 665	3 227
Summa skulder	78 495	77 870
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 106	91 430

Övriga uppgifter

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 299 (293).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Vasakronans risker beskrivs i årsredovisningen för 2020 på sidorna 62–67.

Sedan Coronapandemins start 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.

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

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

Uppskattningar och bedömningar

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

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 118 i Vasakronans årsredovisning för 2020. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 490 mkr.

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelser angivna inom parentes avser belopp för motsvarande period föregående år. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2020 sidorna 98–118.

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning sidan 99.

Alternativa nyckeltal

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

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

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Stockholm 28 april 2021

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:
Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*
Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Nyckeltal

	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,5	94,2	91,5	91,9
Överskottsgrad, %	73	73	74	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	945	1 169	5 090	5 314
Fastighetsförvärv, mkr	181	0	362	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	-364	-	-593	-229
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	-762	1 169	4 859	5 266
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	164 819	155 454	164 819	162 420
Area på balansdagen, tkvm	2 344	2 325	2 344	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	170	174	170	171
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	90	91	90	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	84	88	84	83

	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
Finansiella uppgifter				
EBITDA-marginal, %	69	69	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	4,4	4,5	4,4
Soliditet på balansdagen, %	40	40	40	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	40	42	41
Genomsnittlig räntebindning, år	5,5	5,8	5,5	5,6
Genomsnittlig kapitalbindning ¹⁾ , år	5,2	5,2	5,2	5,0
EPRA NRV på balansdagen, mkr	96 096	91 725	96 096	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	88 995	85 104	88 995	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	70 461	68 541	70 461	69 450
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,5	1,7	1,5	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	68 752	62 560	68 752	66 759
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	798	740	3 605	3 547
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²⁾			13,8	13,5
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	299	308	299	293

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

Härledning nyckeltal

	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
1. EPRA NRV, mkr				
Eget kapital	73 186	70 007	73 186	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	2 045	2 359	2 045	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 773	21 267	22 773	22 269
	96 096	91 725	96 096	94 656
2. EPRA NTA, mkr				
Eget kapital	73 186	70 007	73 186	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-136	-119	-136	-136
Återläggning derivat	2 045	2 359	2 045	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	22 773	21 267	22 773	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-6 965	-6 502	-6 965	-6 785
	88 995	85 104	88 995	87 735
3. EPRA NDV, mkr				
Eget kapital	73 186	70 007	73 186	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	-817	442	-817	489
	70 461	68 541	70 461	69 450
4. EBITDA, mkr				
Driftöverskott	1 333	1 287	5 235	5 189
Central administration	-33	-28	-123	-118
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	-	-	34	34
Tomrättsavgälder och arrenden	-42	-42	-165	-165
	1 258	1 217	4 981	4 940

	Jan–mars 2021	Jan–mars 2020	April 2020– mars 2021	Jan–dec 2020
5. EBITDA marginal, %				
Hyresintäkter	1 818	1 764	7 060	7 006
EBITDA	1 258	1 217	4 981	4 940
	69	69	71	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	1 258	1 217	4 981	4 940
Finansnetto	-270	-277	-1 110	-1 117
	4,7	4,4	4,5	4,4
7. Räntebärande skulder netto, mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	58 109	52 614	58 109	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	15 058	16 238	15 058	13 658
Likvida medel	-4 415	6 292	-4 415	-2 558
	68 752	62 560	68 752	66 759
8. Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder netto	68 752	62 560	68 752	66 759
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	164 819	155 454	164 819	162 420
	42	40	42	41

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

Definitioner

Area, kvm

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

Belåningsgrad, %

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

Central administration, mkr

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

Driftöverskott, mkr

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

Driftnetto, mkr

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

EBITDA, mkr

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

EBITDA marginal, %

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

Energiprestanda, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisat energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

EPRA NRW

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

EPRA 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 tomträttsavgäld och arrenden.

Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

Genomsnittlig ränta, %

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

Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

Genomsnittlig återstående löptid, år

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

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

Jämförbart bestånd

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

Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

Kontrakterad hyra per objektstyp

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

Likvida medel, mkr

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

Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

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

Nettoinvesteringar, mkr

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

Nettouthyrning, mkr

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

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

Räntebärande skulder netto, mkr

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

Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

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

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Soliditet, %

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

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

RAPPORTER

Halvårsrapport jan-juni 2021	9 juli 2021
Delårsrapport jan-sept 2021	11 november 2021
Bokslutskommuniké 2021	3 februari 2022
Årsredovisning 2021	mars 2022

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	28 april 2021
-----------	---------------

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges största fastighetsbolag. I beståndet finns 170 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 165 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats www.vasakronan.se

Vasakronan