

# Delårsrapport

## Januari–juni 2020

# Q2

- > Hyresintäkterna ökade till totalt 3 467 mkr (3 439). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent (5). Intäkterna har påverkats negativt med 59 mkr till följd av lämnade hyresrabatter relaterade till Covid -19
- > Nyuthyrningar har gjorts av 84 000 kvadratmeter (129 000) med en årshyra på 389 mkr (473) och nettouthyrningen uppgick till 134 mkr (171)
- > Uthyrningsgraden ökade till 93,8 procent (93,1) vid periodens utgång. Vakansen förklaras till 1,7 procentenheter (2,6) av vakans i pågående projekt och utvecklingsfastigheter
- > Driftöverskottet uppgick till totalt 2 543 mkr (2 579). I ett jämförbart bestånd var ökningen 0,3 procent (6)
- > Resultat före värdeförändringar och skatt minskade till 1 540 mkr (2 781). Förändringen förklaras främst av ett lägre resultat från joint ventures, -290 mkr (891), till följd av minskad förväntad byggrättsvolym
- > Värdeförändring på fastigheter uppgick till -1 208 mkr (4 626), vilket motsvarar en värdeförändring på -0,7 procent (3,4). Värdenedgången avser väsentligen segmentet butiksfastigheter
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 157 455 mkr (144 215)
- > Värdeförändring på derivat uppgick till 217 mkr (-1 268) framförallt till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge
- > Resultat efter skatt uppgick till 360 mkr (5 030)

Hyresintäkter, jämförbart bestånd, %

+2

Uthyrningsgrad, %

93,8

Värdeförändring på fastigheter, %

-0,7

Resultat efter skatt, mkr

360

Belopp i mkr	Jan–juni 2020	Jan–juni 2019	April–juni 2020	April–juni 2019	Juli 2019–juni 2020	Jan–dec 2019
Hyresintäkter	3 467	3 439	1 703	1 715	7 068	7 040
Driftöverskott	2 543	2 579	1 256	1 300	5 171	5 207
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 540	2 781	604	1 813	3 680	4 921
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 208	4 626	578	3 908	7 436	13 270
Resultat efter skatt	360	5 030	511	4 214	9 239	13 909
Kassaflöde löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital	1 586	1 753	846	945	3 588	3 755
Marknadsvärde fastigheter	157 455	144 215	157 455	144 215	157 455	156 071
Uthyrningsgrad, %	93,8	93,1	93,8	93,1	93,8	94,1
Överskottsgrad, %	73	75	74	76	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4	4,1	3,9	4,6	4,6
Belåningsgrad, %	38	41	38	41	38	38
EPRA NRV på balansdagen, mkr	92 834	81 391	92 834	81 391	92 834	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	86 199	75 655	86 199	75 655	86 199	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	67 283	58 752	67 283	58 752	67 283	67 416
Miljöcertifiering, andel av total area, %	85	85	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	87	99	87	99	87	92

Vasakronan

”Vi som bolag står väl rustade både operationellt och finansiellt.”



## Stabilt andra kvartal

Första halvåret 2020 har varit en extraordinär tid för vårt samhälle. Ett drygt kvartal har passerat sedan Sverige gick upp i krisberedskap med anledning av Covid-19. Våra citykärnor och Vasakronans fastigheter avfolkades snabbt när Folkhälsomyndigheten gick ut med riktlinjen om social distansering att de som har möjlighet ska arbeta hemifrån. Det har påverkat hur människor rör sig i och runt våra fastigheter och det har påverkat våra kunders verksamheter, även Vasakronans.

### God uthyrning och betryggande uthyrningsgrad

Vi inledde året starkt med en rekordstor uthyrningsvolym och för första kvartalet presenterade vi vårt bästa driftöverskott någonsin. Det är grunden till ett fint resultat även för halvåret.

Den starka hyresmarknad vi såg i början av året har förändrats och av naturliga skäl blivit mer avvaktande. Trots det har vi under andra kvartalet tecknat nya avtal för 111 mkr eller 35 000 kvadratmeter. Att i den här marknaden kunna presentera ett så starkt resultat i den underliggande verksamheten är en prestation värd att understryka. Vi har dessutom en betryggande uthyrningsgrad både i våra projekt- och förvaltningsfastigheter.

Det är ingen nyhet att pandemin har slagit hårdast mot de verksamheter som bygger på att människor träffas som t.ex. handel och restaurang. För Vasakronans del har det inneburit att de senaste månaderna har präglats av en nära och tät dialog med de av våra kunder som haft större försäljningstapp. Sammanlagt rör det sig om över 500 avtal. För majoriteten av dessa har vi nått överenskommelser baserade på förutsättningar och behov.

Men merparten av Vasakronans hyresintäkter kommer från kontor fördelat på ett stort antal branscher. Det är en styrka i ett läge då effekterna av Covid-19 drabbar väldigt ojämnt. Att vi sedan flera år tillbaka framgångsrikt dessutom har utvecklat vårt bestånd samt vårt lokal- och kunderbudande, gör att vi på ett bra sätt kan möta en accelererande efterfrågan på mer flexibla lokaler och avtalslösningar.

### God likviditet och högre andel grön finansiering

Finansiellt är vi fortsatt starka. Det uppskjutna utdelningsförslaget, nya banklån, obligationsemissioner samt det starka kassaflödet från den löpande verksamheten har bidragit till

Vasakronans goda likviditet. Vi har också ökat andelen grön finansiering och har erhållit lån från såväl Nordiska som Europeiska investeringsbanken. Under maj månad fick vi vårt kreditbetyg, A3 Stabila utsikter, bekräftat av Moody's. Det är ett kvitto på Vasakronans högkvalitativa fastigheter och starka hyresgästportfölj med en hög andel från offentlig verksamhet.

### En hållbar affärsmodell

Pandemin och risken för en mer långvarig lågkonjunktur påminner oss om vikten av att ha en hållbar affärsmodell. För Vasakronan innebär det att skapa finansiellt värde och trygga kapitalet över tid men aldrig på bekostnad av människor och miljö. För att klara det krävs att vi jobbar ännu hårdare och målmedvetet för att nå bolagets mål om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030. Det är en tuff målsättning som i realiteten innebär att vi måste minska vår klimatpåverkan i projektverksamheten och minska den klimatpåverkan som uppstår i våra hyresgästers lokaler. Konkret jobbar vi med tuffa målsättningar och aktiviteter inom fyra områden; energi, transporter, material och avfall.

Ingen vet hur länge vi kommer att behöva förhålla oss till spridningen av Covid-19 eller hur långvarig och djup en eventuell lågkonjunktur kommer att bli. Jag är därför ödmjuk inför framtiden men känner stor tillförsikt att vi som bolag står väl rustade, både finansiellt och operationellt.

I verksamheten har vi fullt fokus på det vi faktiskt kan påverka; vårt erbjudande. Och det är starkt. Vi har fastigheter i lägen där människor vill vara och vi erbjuder de flexibla kontors- och avtalslösningar som efterfrågas på marknaden. Det kommer fortsatt vara en styrka även i ett mer osäkert marknadsläge.

Vi har också medarbetare som gör en otrolig insats genom att stötta våra kunder och ser till att våra fastigheter och projekt tas omhand på allra bästa sätt. Jag är stolt över hur organisationen snabbt anpassat sig till den hastiga förändringen på marknaden och som med stor professionalism och ett enormt engagemang säkerställer vår långsiktiga lönsamhet.

Stockholm 10 juli 2020

**Johanna Skogestig, Verkställande direktör**

# Vasakronan andra kvartalet

## Stark nyuthyrning

Trots oro och osäkerhet i marknaden har Vasakronan lyckats väl med såväl nyuthyrningar som omförhandlingar. Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 35 000 kvadratmeter (36 000) och en årshyra på 111 mkr (146). I en fastighet på Bohusgatan i Göteborg har ett 6-årigt hyreskontrakt tecknats med Polismyndigheten om 1 600 kvadratmeter. I ett av Hötorgshuset, vid Sergelgatan i Stockholm, har restauratörerna Bockholmsgruppen respektive Bastard Burgers tecknat hyresavtal om totalt 1 200 kvadratmeter med öppning våren 2021. Sergelgatan och delar av Hötorgshuset genomgår just nu en omfattande renovering i två etapper som planeras stå klart 2023.

Under kvartalet genomfördes även omförhandlingar eller förlängningar motsvarande 92 000 kvadratmeter (113 000) och en årshyra om 260 mkr (360) som resulterade i en ny utgående hyra som översteg den tidigare med 7,0 procent (15,8). I fastigheten Uppsala Science Park har Läkemedelsverket förlängt sitt hyresavtal om drygt 20 000 kvadratmeter i 6 år och i Godset i Sundbyberg har Försäkringskassan förlängt sitt avtal om 7 300 kvadratmeter på 6 år.

Nettouthyrningen uppgick till -10 mkr (4) och uthyrningsgraden uppgick till 93,8 procent (93,1) vid utgången av kvartalet.

## Tät dialog med hyresgästerna

Andra kvartalet har präglats av kraftig inbromsning i ekonomin även om viss ljusning har kunnat skönjas i slutet av kvartalet till följd av vissa lättnader i restriktioner. Knappt 20 procent av Vasakronans hyresintäkter kommer från de branscher som inledningsvis påverkats mest av pandemin; restauranger, sällanköpshandel samt verksamheter med koppling till besöksnäringen. För de hårdast drabbade hyresgästerna erbjöd Vasakronan tidigt månadsinbetalning av kvartalshyra och anstånd med hyresbetalning. Därutöver har drygt 500 av Vasakronans lokalhyresgäster under kvartalet erhållit rabatter motsvarande 107 mkr, varav statens del är 48 mkr. Vasakronans resultat har således belastats med 59 mkr under kvartalet. Dessutom har 10 mkr reserverats för osäkra fordringar. Vid periodens utgång hade endast ett fåtal rabatter lämnats avseende kvartal 3.

## Högkvalitativ projektportfölj

Vid utgången av kvartalet uppgick Vasakronans projektportfölj till närmare 15 mdr varav 9 mdr, motsvarande 58 procent, var upparbetat. Trots pandemin har arbetet i projekten kunnat fortgå utan några större avbrott och samtliga större projekt löper enligt plan. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgår till närmare 80 procent (55). Det noteras ett fortsatt intresse för lokalytorna i projekten och förväntan är att efterfrågan på yteffektiva och flexibla kontor kommer bestå även efter Corona-krisen.

Under kvartalet har Priorn i centrala Malmö färdigställts. Fastigheten omfattar drygt 13 000 kvadratmeter och är till 70 procent uthyrd. Största hyresgästerna är Cowi, Region Skåne och E.ON.

## Stabil finansiell ställning

I maj bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Ratingen är en viktig förutsättning för att nå den finansiella målsättningen att ha en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt, både avseende löptider och finansieringskällor.

Under kvartalet har Vasakronan emitterat 3,7 mdr på obligationsmarknaden, varav över 90 procent är gröna obligationer. Bolaget är i dagsläget Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under kvartalet har Vasakronan även tecknat ett grönt låneavtal om 2 mdr med EIB. Lånet ska i sin helhet allokteras till ny- och ombyggnadsprojekten Celsius, Nattugglan, Magasin X, Nya Kronan och Nöten.

Likt föregående kvartal är bedömningen att bolaget står stabilt även vid en mer utdragen ekonomisk nedgång.

## Fortsatt fokus på klimat

Till grund för Vasakronans klimatarbete ligger den färdplan<sup>1)</sup> som togs fram i slutet av 2019 med målet att nå klimatneutralitet till 2030. Arbetet fokuseras framförallt kring områdena energi, transporter, material och avfall.

Energianvändningen i fastigheterna är ett av de viktigaste områdena i arbetet med att minska bolagets klimatpåverkan. Fastighetssektorn står för drygt 30 procent av samhällets totala energianvändning och som fastighetsägare har Vasakronan därför en viktig roll i att minska energianvändningen och delta i omställningen till ett 100 procent förnybart energisystem. Vasakronan har under flera år arbetat med att minska energianvändningen i fastigheterna och utsläppen hänförliga till energi har redan minskat väsentligt. Inför 2020 sattes målet att minska energianvändningen i beståndet med ytterligare 5 procent, och vid utgången av perioden hade energianvändningen redan minskat med hela 6 procent.

Solenergi är just nu den mest kostnadseffektiva lösningen när det gäller produktion av egen energi. Under 2020 är målet för bolaget att öka antalet anläggningar till 75. Vid halvårsskiftet hade antalet anläggningar i drift ökat till 70. Under kvartalet har Vasakronan färdigställt en solcellspark i Uppsala. Vid driftsättningen i augusti kommer den att på årsbasis leverera cirka 4 GWh el. Ett välkommet tillskott i Uppsalas nät, där det på grund av låg överföringskapacitet stundtals råder elbrist.

## Resultat för det andra kvartalet

Resultat före värdeförändringar och skatt uppgick till 604 mkr (1 813). Utfallet beror bland annat på ett lägre resultat från andelar i joint ventures, -284 mkr (892) till följd av lägre förväntad byggrättsvolym. Värdeförändringen på fastigheter uppgick under kvartalet till 0,4 procent (2,8), motsvarande 578 mkr (3 908) och värdeförändring derivat uppgick till -449 mkr (-641). Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 511 mkr (4 214). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under kvartalet till 845 mkr (805).

1) Vasakronans "Färdplan klimatneutral verksamhet 2030" finns tillgänglig på [vasakronan.se](http://vasakronan.se)

# Marknad

## Negativ konjunkturutveckling

Världens ekonomier har drabbats hårt av pandemins framfart och av de restriktioner som vidtagits för att minska smittspridningen. I såväl USA som Europa har BNP fallit kraftigt och arbetslösheten stigit dramatiskt under årets andra kvartal. Konjunkturinstitutet bedömer i sin senaste rapport att Sveriges BNP kommer sjunka med runt 10 procent under det andra kvartalet i år. I slutet av andra kvartalet började Sverige och andra länder lätta på sina restriktioner. Aktiviteten på marknaden har därför ökat något och en viss återhämtning är att vänta under resterande del av året.

Som en effekt av inbromsningen i ekonomin har sysselsättningen fallit kraftigt i Sverige under våren även om den till viss del hålls uppe genom korttidspermitteringar. Konjunkturinstitutet prognostiserar en arbetslöshet på runt 9 procent vid utgången av året. Enligt SCB och Evidens bedöms kontorsysselsättningen i storstadsregionerna minska med 3 procent under 2020 för att under 2021 stiga med 2 procent. Osäkerheten är dock mycket stor i såväl Konjunkturinstitutets som SCB och Evidens prognoser.

Detaljhandeln, framförallt sällanköpshandeln, är en av de branscherna som drabbats hårdast av krisen. Trots en viss ljusning i ekonomin förväntas försäljningsnedgången bestå då negativa framtidsutsikter leder till sämre köpvilja hos hushållen. I HUI Research rapport från juni uppskattas konsumtionen i sällanköpshandeln, inklusive e-handel, att minska med 1,0 procent under 2020. Även Vasakronans Cityhandelsindex 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 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 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. Från och med i höst kan Riksbanken även köpa företagsobligationer. Vid Riksbankens möte i juli beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent.

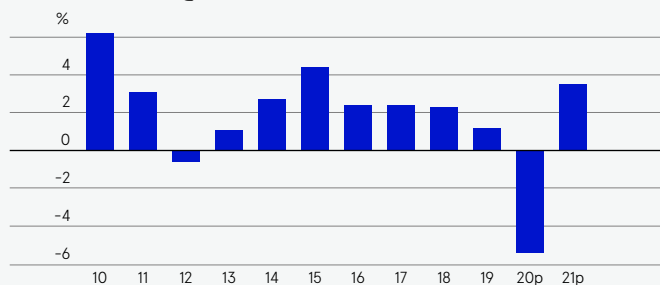
## Avvaktande transaktionsmarknad

Under det första halvåret genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av drygt 70 mdkr enligt uppgift från Cushman & Wakefield att jämföra med 80 mdr motsvarande period föregående år. Sedan pandemins utbrott har antalet genomförda affärer minskat. Osäkerheten på marknaden samt ökad svårighet att få finansiering har gjort att transaktioner skjuts på framtiden eller tagit längre tid att genomföra.

Kontorshyresmarknaden inledde fortsatt 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 Covid-19. Vid utgången av perioden låg avkastningskraven för kontor på ungefär samma nivåer som vid årsskiftet.

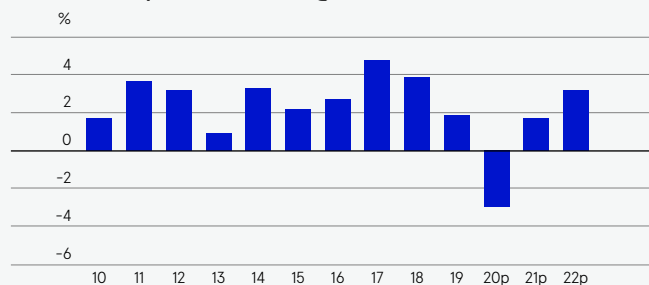
Direktavkastningskraven för butiksfastigheter bedöms ha stigit något under kvartalet. En viss nedgång på hyresnivåerna noteras, framförallt i Stockholm. En nedgång som noterades redan innan pandemins utbrott till följd e-handels ökade hot mot fysisk handel.

## 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–juni 2020	Jan–juni 2019	April–juni 2020	April–juni 2019	Juli 2019– juni 2020	Jan–dec 2019
<b>Hyresintäkter</b>	<b>3 467</b>	<b>3 439</b>	<b>1 703</b>	<b>1 715</b>	<b>7 068</b>	<b>7 040</b>
Driftkostnader	-352	-349	-155	-152	-685	-682
Reparationer och underhåll	-60	-64	-29	-31	-115	-119
Fastighetsadministration	-183	-186	-99	-102	-374	-377
Fastighetsskatt	-328	-261	-163	-130	-722	-655
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-924</b>	<b>-860</b>	<b>-447</b>	<b>-415</b>	<b>-1 897</b>	<b>-1 833</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>2 543</b>	<b>2 579</b>	<b>1 256</b>	<b>1 300</b>	<b>5 171</b>	<b>5 207</b>
Central administration	-61	-55	-33	-29	-119	-113
Resultat från andelar i joint venture	-290	891	-284	892	-76	1 105
Finansiella intäkter	5	2	2	1	7	4
Finansiella kostnader	-578	-565	-298	-316	-1 148	-1 135
Räntekostnader tomträttsavgälder och arrenden	-79	-71	-39	-35	-155	-147
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>1 540</b>	<b>2 781</b>	<b>604</b>	<b>1 813</b>	<b>3 680</b>	<b>4 921</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-1 208	4 626	578	3 908	7 436	13 270
Avskrivning arrendeavtal	-4	-4	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	217	-1 268	-449	-641	604	-881
Avyttrad/nedskriven goodwill	-	-74	-	-	-	-74
<b>Resultat före skatt</b>	<b>545</b>	<b>6 061</b>	<b>731</b>	<b>5 078</b>	<b>11 713</b>	<b>17 229</b>
Aktuell skatt	-114	-161	-48	34	-183	-230
Uppskjuten skatt	-71	-870	-172	-898	-2 291	-3 090
<b>Periodens resultat</b>	<b>360</b>	<b>5 030</b>	<b>511</b>	<b>4 214</b>	<b>9 239</b>	<b>13 909</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-	0	-	-4	-2
<b>Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>362</b>	<b>5 030</b>	<b>511</b>	<b>4 214</b>	<b>9 243</b>	<b>13 911</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>1)</sup></i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-41	-41
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	0	-	0	5	5
Inkomstskatt pensioner	-	0	-	0	7	7
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-29</b>	<b>-29</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>2)</sup></b>	<b>362</b>	<b>5 030</b>	<b>511</b>	<b>4 214</b>	<b>9 214</b>	<b>13 882</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	73	75	74	76	73	74
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4	4,1	3,9	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

Hyresintäkterna uppgick under perioden till 3 467 mkr (3 439). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent (5) och förklaras främst av högre bruttohyra från genomförda nyuthyrningar och omförhandlingar. Även höjt fastighetsskattetillägg till följd av ny fastighetstaxering har bidragit till ökningen. Drygt 500 av Vasakronans lokalyresgäster har under kvartalet erhållit rabatter motsvarande 107 mkr, varav statens del är 48 mkr. Lämnade rabatter har således belastat resultatet med 59 mkr under perioden. Därutöver har 10 mkr reserverats för osäkra fordringar.

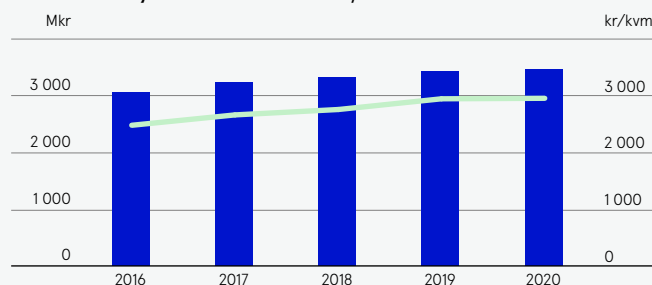
Nyuthyrningar har gjorts av 84 000 kvadratmeter (129 000) med en årshyra om 389 mkr (473), varav 19 procent (21) är intäktspåverkande under 2020. Förändringen i nyuthyrning mellan åren förklaras framförallt av uthyrningen till Skatteverket i Nya Kronan i Sundbyberg om 42 000 kvadratmeter som genomfördes under det första kvartalet 2019.

I en fastighet på Bohusgatan i Göteborg har ett 6-årigt hyreskontrakt tecknats med Polismyndigheten om 1 600 kvadratmeter. I ett av Hötorgshusen, vid Sergelgatan i Stockholm, har restauratörerna Bockholmsgruppen respektive Bastard Burgers tecknat hyresavtal om totalt 1 200 kvadratmeter med öppning våren 2021. Sergelgatan och delar av Hötorgshusen genomgår just nu en omfattande renovering i två etapper som planeras stå klart 2023.

Under perioden genomfördes omförhandlingar och förlängningar av 185 000 kvadratmeter (171 000) motsvarande en årshyra på 485 mkr (542) som har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 8,3 procent (13,9). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgår till 11,0 procent (16,2) och för handel -6,4 procent (5,0). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden har 60 procent (70) valt att förlänga sina hyreskontrakt.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 255 mkr (302) sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 134 mkr (171).

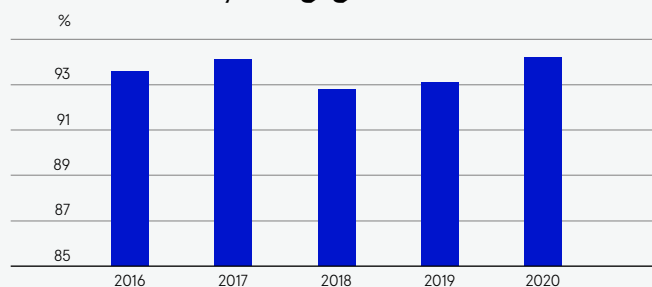
## Stabila hyresintäkter kr/kvm



Januari–juni

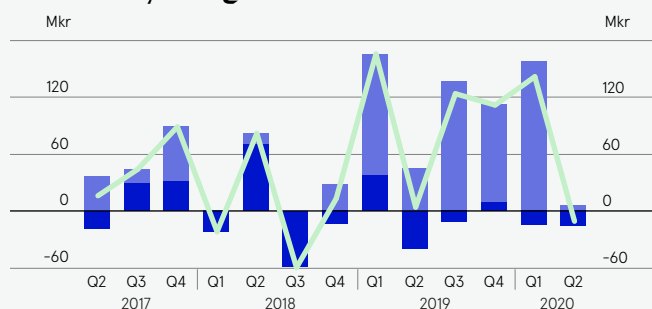
■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

## Förbättrad uthyrningsgrad



Per 30 juni

## Nettouthyrning



■ Projektfastigheter (nyuthyrnt med avdrag för avflytt), mkr  
■ Förvaltningsfastigheter, mkr — Nettouthyrning, mkr

## Kommentarer resultaträkning (forts)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 220 mkr (6 871) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (4,0). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 93,8 procent (93,1). Vakansen förklaras till 1,7 procentenheter (2,2) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

### Fastighetskostnader

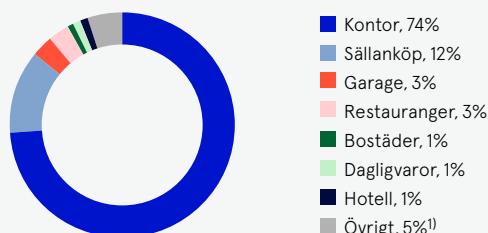
Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -924 mkr (-860). I ett jämförbart bestånd, ökade fastighetskostnaderna med 6 procent (3). Ökningen i det jämförbara beståndet förklaras av höjd fastighetsskatt. Rensat för fastighetsskatten så minskade fastighetskostnaderna i ett jämförbart bestånd med 2 mkr. Under det tredje kvartalet 2019 erhöll fastigheterna nya taxeringsvärden som gäller retroaktivt från 1 januari 2019. För merparten av fastigheterna steg taxeringsvärdet och därmed också fastighetsskatten som till drygt 90 procent vidarefaktureras till hyresgästerna.

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2020	621	576	8
2021	1 035	1 064	15
2022	819	1 412	20
2023–ff	1 597	3 815	53
<b>Summa</b>	<b>4 042</b>	<b>6 867</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 178	102	1
Garage	-	251	3
<b>Totalt</b>	<b>5 250</b>	<b>7 220</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra

## Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra

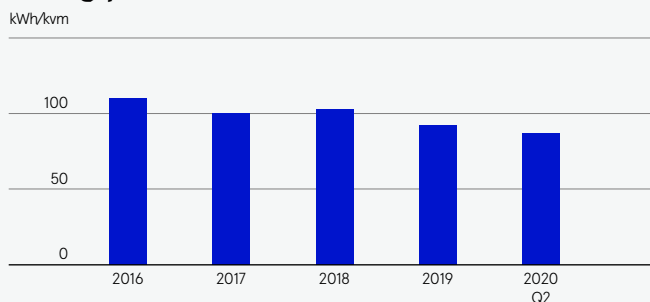
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager

## Stor spridning på många hyresgäster

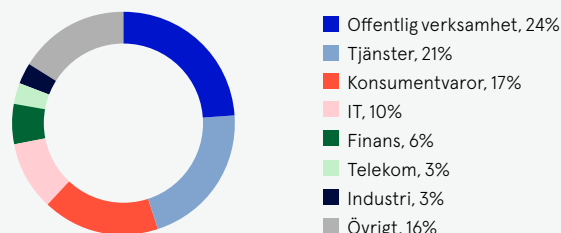
	Andeli %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
Åhléns	1
Handelsbanken	1
KPMG	1
TV4	1
<b>Summa</b>	<b>17</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

## Energiprestanda



## Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Driftöverskott

Driftöverskottet minskade under perioden till 2 543 mkr (2 579), där minskningen främst förklaras av beståndsförändringar. I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 0,3 procent (6,2). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75).

### Administration

Kostnaden för fastighetsadministration uppgick till -183 mkr (-186) och kostnaden för central administration uppgick till -61 mkr (-55). Ökningen förklaras framförallt av högre kostnader för IT och personal.

### Resultat från andelar i joint venture

Resultat från andelar i joint venture uppgick till -290 mkr (891). Det negativa resultatet för perioden beror på minskad bedömd framtida bygggrättsvolym.

### Finansnetto

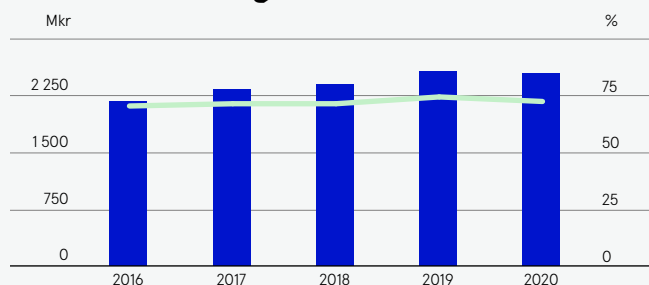
Finansnettot uppgick till -573 mkr (-563). Försämringen förklaras främst av en större låneskuld jämfört med motsvarande period föregående år. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,8 procent (1,8).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 4,6 gånger (4,7). 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 360 mkr (5 030). Förändringen beror framförallt på värdeutvecklingen på förvaltningsfastigheter som uppgick till -1 208 mkr (4 626).

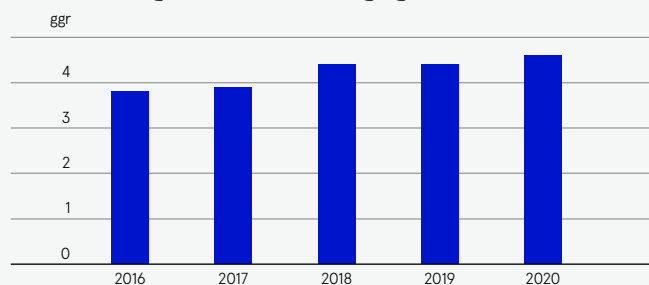
## Stabil överskottsgrad



Januari–juni

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

## Stabilt hög räntetäckningsgrad



Per 30 juni, rullande 12 månader

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2020-06-30
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,4
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	209
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,6
Räntebindning	minst 2 år	6,0
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	27
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt



## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2020 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield eller Forum Fastighetsekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -1 208 mkr (4 622), vilket motsvarar en värdeförändring på -0,7 procent (3,4) för perioden. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,17 procent jämfört med 4,16 procent vid utgången av 2019 för motsvarande fastigheter.

Per 30 juni 2020 bedöms värdenedgången till 5–10 procent för Vasakronans handelsfastigheter. Storleken på nedgång beror bland annat på hur stort kontorsinslag det finns i respektive handelsfastighet. Värdepåverkan på kontor i innerstadslägen samt samhällsfastigheter bedöms vid utgången av perioden vara begränsad. Projektportföljen bidrog positivt till värdeutvecklingen medan värdet på förvaltningsbeståndet gick ner. Det positiva bidraget för projekten beror främst på ett minskat avdrag för genomföranderisk.

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 217 mkr (-1 268), främst till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge under perioden.

Derivatinstrument används främst för att justera ränteförfallstrukturen i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 72 276 mkr (69 963), varav 53 037 (54 376) utgörs av räntederivat och 19 239 mkr (15 587) av valutaräntederivat.

### Skatt

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -185 mkr (-1 031). Av skatten utgjordes -114 mkr (-161) av aktuell skatt och -71 mkr (-870) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för kvartalet uppgick till 22,2 procent (17,0).

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

## Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-0,5	-0,3
Göteborg	-1,4	-0,3
Uppsala	-0,2	0,0
Malmö	-1,6	-0,1
<b>Totalt</b>		<b>-0,7</b>

## Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-1,0	-0,9
Projekt- och utvecklingsfastigheter	0,9	0,2
Transaktioner		0,0
<b>Totalt</b>		<b>-0,7</b>

## Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,2
Marknadshyror	-0,5
<b>Totalt</b>	<b>-0,7</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30	2020-03-31	2019-03-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
Immateriella anläggningstillgångar	2 034	2 014	2 027	2 014	2 024
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Förvaltningsfastigheter	157 455	144 215	155 454	139 381	156 071
Tomträtt och arrende	5 170	5 046	5 257	5 063	5 243
Inventarier	40	40	42	43	40
	<b>162 665</b>	<b>149 301</b>	<b>160 753</b>	<b>144 487</b>	<b>161 354</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Aktier och andelar i joint ventures	842	1 256	1 157	365	1 164
Fordringar hos joint ventures	–	165	–	165	130
Derivatinstrument	1 354	831	1 766	511	642
Andra långfristiga fordringar	231	57	263	60	174
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 427</b>	<b>2 309</b>	<b>3 186</b>	<b>1 101</b>	<b>2 110</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>167 126</b>	<b>153 624</b>	<b>165 966</b>	<b>147 602</b>	<b>165 488</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
Kundfordringar	58	12	29	11	35
Fordringar joint ventures	0	0	130	0	0
Derivatinstrument	6	39	44	26	27
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 655	1 509	1 712	1 283	1 114
Likvida medel	4 411	3 082	6 292	5 910	3 515
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 132</b>	<b>4 642</b>	<b>8 207</b>	<b>7 230</b>	<b>4 691</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>173 258</b>	<b>158 266</b>	<b>174 173</b>	<b>154 832</b>	<b>170 179</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	<b>70 518</b>	<b>61 302</b>	<b>70 007</b>	<b>61 088</b>	<b>70 156</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	56 058	51 598	52 614	49 987	53 682
Skuld tomträtt och arrende	5 171	5 046	5 258	5 063	5 244
Uppskjuten skatteskuld	21 440	19 156	21 267	18 258	21 368
Derivatinstrument	4 082	3 231	3 975	2 599	2 725
Övriga långfristiga skulder	472	764	624	497	385
Avsatt till pensioner	117	87	118	89	119
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>87 340</b>	<b>79 882</b>	<b>83 856</b>	<b>76 493</b>	<b>83 523</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Räntebärande skulder	11 695	13 825	16 238	14 103	12 956
Leverantörsskulder	48	47	117	238	220
Skulder joint ventures	0	12	11	11	12
Aktuella skatteskulder	42	3	25	70	128
Derivatinstrument	62	48	194	6	70
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 551	3 147	3 725	2 823	3 114
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>15 400</b>	<b>17 082</b>	<b>20 310</b>	<b>17 251</b>	<b>16 500</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>173 258</b>	<b>158 266</b>	<b>174 173</b>	<b>154 832</b>	<b>170 179</b>

# 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 juni 2020 till 1 908 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 26 mkr (6) som avser investering i tekniska plattformar.

## Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2020 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgår vid utgången av perioden till 157 455 mkr, jämfört med 156 071 mkr vid årsskiftet 2019/2020. Värdeförändringen under perioden uppgick till -1 208 mkr (4 626) och nettoinvesteringarna uppgick till 2 592 (655). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -5,6/6,3 procent.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidan 87 i Vasakronans årsredovisning för 2019.

Per 30 juni 2020 har nedjustering framförallt gjorts av fastighetsvärdena kopplat till köpcentrum och butiksfastigheter vilka är de segment som tydligast drabbats av de åtgärder som vidtagits för att begränsa Covid-19 spridningen.

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 (85) av beståndet miljöcertifierat varav 73 procentenheter (69) LEED Guld eller högre.

## 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 30 juni 2020 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 170 mkr att jämföra med 5 243 mkr vid årsskiftet.

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2020	2019
Ingående värde 1 januari	156 071	138 934
Investeringar	2 586	2 120
Förvärv, köpeskilling	6	-
Försäljningar, köpeskilling	0	-1 465
Värdeförändring	- 1 208	4 626
<b>Utgående värde 30 juni</b>	<b>157 455</b>	<b>144 215</b>

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upp- arbetat, %	Lokalarea, kvm	Beräknat färdigställt	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Miljöcertifiering
Stockholm	Sergelhuset	4 000	3 343	84	56 500	Dec –21	74	LEED Platina
Göteborg	Platinan	2 600	1 350	52	53 700	Dec –22	69	LEED Platina
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	616	37	42 700	Nov –21	100	LEED Platina
Stockholm, Solna Strand	Nöten 5	916	798	87	26 000	Dec –20	60	LEED Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	223	28	15 000	Juni –22	80	LEED Platina
Malmö	Priorn 5	530	480	91	13 200	April –20	71	LEED Platina
Uppsala	Magasin X	530	141	27	11 500	Mars –22	73 <sup>2)</sup>	LEED Platina
Uppsala	Kronåsen 1:1 Celsius	420	383	91	10 200	Okt –20	92	LEED Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	300	78	26	3 900	Dec –21	47	LEED Guld
Stockholm	Styrpinnen 15	290	290	100	4 300	Aug –20	100	LEED Guld
Göteborg	Strömshuset	270	58	21	10 500	Nov –21	71	LEED Platina
Stockholm, Solna	Diktaren	143	26	18	6 400	Aug –21	100	-
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>12 479</b>	<b>7 786</b>	<b>62</b>			<b>77</b>	
Stockholm	Sergelgatan	1 500	372	25		Mars –23	<sup>3)</sup>	LEED Guld
Övriga projekt		1 243	739					
<b>Totalt</b>		<b>15 222</b>	<b>8 897</b>					

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 15 222 mkr (12 905), varav 8 897 mkr (5 457) var upparbetat per 30 juni 2020. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 77 procent (55) vid utgången av perioden.

Samtliga projekt löper på enligt plan. Inga förseningar eller avbrott har noterats under pandemin.

Under kvartalet färdigställdes Priorn i centrala Malmö. Fastigheten som omfattar drygt 13 000 kvadratmeter kontorsyta är till drygt 70 procent uthyrd.

#### Aktier och andelar joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 842 mkr (1 164). 290 mkr av förändringen förklaras av minskad bedömd framtida bygggrättsvolym och 34 mkr av under perioden erhållen utdelning.

#### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2020 till 21 440 mkr (19 156) och är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändringen beror främst på ökade marknadsvärden på fastigheterna jämfört med motsvarande period föregående år.

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 eftersträvar en diversifierad upplåning fördelad på flera olika finansieringskällor samt en jämn förfallostruktur av bolagets lån. Vasakronan har sedan våren 2018 en publik rating från kreditvärderingsinstitutet Moody's med betyget A3, stabila utsikter. I maj bekräftade Moody's betyget vilket är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastighets- och hyresportfölj. Den starka ratingen 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 ökade under perioden till 63 342 mkr (62 341). Som en följd av minskad upplåning via företagscertifikat minskade låneförfallen de kommande 12 månaderna till 17 procent (21) av räntebärande skulder, samtidigt som ökad upplåning på längre löptider gjorde att låneförfall 5 år och längre ökade till 42 procent (33). Den genomsnittliga kapitalbindningen ökade till 5,4 år (5,2) vid periodens slut och genomsnittlig kapitalbindning med hänsyn till utnyttjade kreditlöften ökade till 5,8 år (5,6).

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. Likvida medel om 4 411 mkr (3 082), utnyttjade kreditfaciliteter från ägarna samt utnyttjad lånefacilitet från EIB motsvarar tillsammans 209 procent (152) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Av likvida medel utgörs 559 mkr (636) av erhållna depositioner under CSA-avtal.

Under perioden har bolaget lånat upp motsvarande 7,2 mdkr (8,8) på obligationsmarknaden fördelat på SEK 3,5 mdr (3,9), JPY 1,4 mdr (1,0), NOK 2 850 m (300), USD 20 m (-) och EUR 40 m (344). Av den totala skulden utgjordes vid periodens slut 29 procent (24) av lån i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaräntederivat vilket eliminerar valutarisken.

Under perioden har även icke säkerställda banklån om 750 mkr (-) och säkerställda banklån om 1,6 mdkr (1,3) tagits upp. Vid periodens slut minskade utestående banklån mot säkerhet i pantbrev till 7 procent (9) av koncernens totala tillgångar.

Andelen räntebindningsförfall inom 1 år minskade till 27 procent (36) och andelen räntebindningsförfall 5 år och längre ökade till 55 procent (52) av räntebärande skulder. Den genomsnittliga räntebindningstiden ökade vid periodens slut till 6,0 år (5,7). Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,8 procent (1,8) vid utgången av perioden.

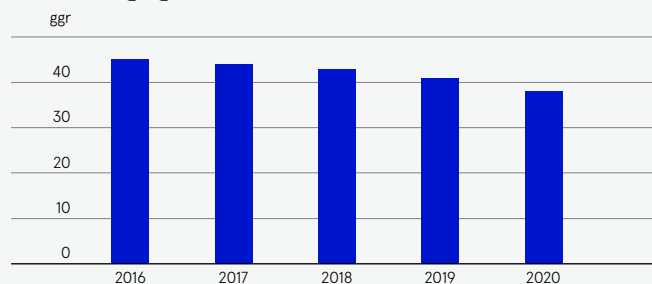
## Ökad ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	18 609	27	11 695	17
1–2 år	1 517	2	8 191	12
2–3 år	2 700	4	7 818	12
3–4 år	1 799	3	6 924	10
4–5 år	5 897	9	4 393	7
5 år och över	37 231	55	28 732	42
<b>Totalt</b>	<b>67 753</b>	<b>100</b>	<b>67 753</b>	<b>100</b>

## Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram	-	5 159	8
Obligationer, SEK	-	25 521	38
Obligationer, NOK	11 570	11 151	16
Obligationer, EUR	477	4 994	7
Obligationer, JPY	11 400	988	1
Obligationer, AUD	80	513	1
Obligationer, USD	205	1 913	3
Banklån mot säkerhet	-	11 973	18
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	-	5 541	8
<b>Totalt</b>		<b>67 753</b>	<b>100</b>

## Belåningsgrad



Per 30 juni

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Grön finansiering

Under perioden har Vasakronan emitterat gröna obligationer motsvarande totalt 6,6 mdkr (7,3) vilket gör bolaget till Nordens största emittent av gröna företagsobligationer. Under perioden tecknades en grön lånefacilitet med Europeiska Investeringsbanken om 2 mdkr (-). Vasakronan har möjlighet att lyfta lånet under en treårsperiod i flera trancher. Den gröna lånefaciliteten är icke säkerställd och ger Vasakronan en flexibel finansiering med en löptid på upp till 10 år. Lånefaciliteten stödjer nyproduktion och ombyggnation av fem fastigheter i Stockholm och Uppsala. Samtliga med låg energiförbrukning och låg klimatpåverkan. Vid periodens slut var hela lånefaciliteten outnyttjad. Under perioden togs även ett nytt grönt säkerställt banklån upp om 1 mdkr (0,76).

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 541 mkr (4 827) och gröna säkerställda banklån uppgick till 1 760 mkr (760).

Andelen grön finansiering ökade under perioden till 58 procent (40) av den totala låneportföljen vilket motsvarar en ökning i utestående volym grön finansiering om 13 mdkr jämfört med motsvarande period föregående år.

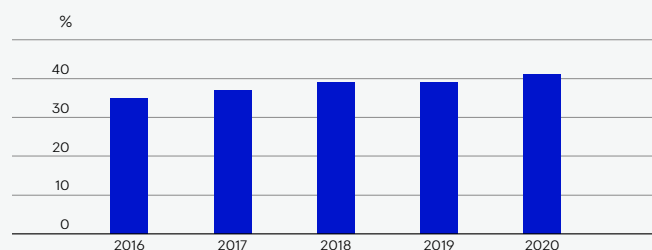
### Eget kapital

Det egna kapitalet ökade under perioden till följd av periodens totalresultat på 360 mkr (5 030) till 70 518 mkr (61 302). Soliditeten uppgick till 41 procent (39) och belåningsgraden till 38 procent (41) vid periodens slut. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 3 mkr (-)

## Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	860
Gröna obligationer, SEK	21 488
Gröna obligationer, NOK	3 601
Gröna obligationer, EUR	2 915
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	529
Gröna obligationer, USD	1 672
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>32 024</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	36 838
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>4 814</b>

## Soliditet



Per 30 juni

# 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
<b>Ingående eget kapital 2019-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>52 044</b>	<b>60 271</b>	<b>0</b>	<b>60 271</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2019-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>61 926</b>	<b>70 153</b>	<b>3</b>	<b>70 156</b>
Periodens resultat	-	-	362	362	-2	360
Minoritetsandel	-	-	-	-	2	2
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	362	362	-	362
<b>Utgående eget kapital 2020-06-30</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 288</b>	<b>70 515</b>	<b>3</b>	<b>70 518</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2020	Jan–juni 2019	April–juni 2020	April–juni 2019	Juli 2019–juni 2020	Jan–dec 2019
<b>Löpande verksamhet</b>						
Driftöverskott	2 543	2 579	1 256	1 300	5 171	5 207
Central administration	-61	-55	-33	-30	-119	-113
Återläggning avskrivningar	5	6	3	3	11	12
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-4	-6	-2	-4	-11	-13
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>2 483</b>	<b>2 524</b>	<b>1 224</b>	<b>1 269</b>	<b>5 052</b>	<b>5 093</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-727	-595	-350	-294	-1 326	-1 194
Erhållen ränta	3	2	2	1	4	3
Betald inkomstskatt	-173	-178	-30	-31	-142	-147
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 586</b>	<b>1 753</b>	<b>846</b>	<b>945</b>	<b>3 588</b>	<b>3 755</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-473	-573	35	-201	-113	-213
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	150	249	-36	61	188	287
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 263</b>	<b>1 429</b>	<b>845</b>	<b>805</b>	<b>3 663</b>	<b>3 829</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga fastigheter	-2 586	-2 120	-1 417	-1 134	-4 906	-4 440
Förvärv av fastigheter	-6	-	-6	-	-983	-977
Försäljning av fastigheter	-	1 465	-	208	85	1 550
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-2	0	1	2	-5	-3
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-11	-	-8	-	-23	-12
Utdelning joint ventures	34	-	34	-	343	309
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 571</b>	<b>-655</b>	<b>-1 396</b>	<b>-924</b>	<b>-5 489</b>	<b>-3 573</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-1 308</b>	<b>774</b>	<b>-551</b>	<b>-119</b>	<b>-1 826</b>	<b>256</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning	-	-4 000	-	-4 000	-	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	21 360	21 326	10 612	8 937	35 908	35 874
Amortering räntebärande skulder	-19 135	-17 678	-11 574	-7 762	-32 166	-30 709
Förändring säkerheter	210	584	-208	255	-160	214
Lösen av finansiella instrument	-231	-139	-160	-139	-427	-335
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 204</b>	<b>93</b>	<b>-1 330</b>	<b>-2 709</b>	<b>3 155</b>	<b>1 044</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>896</b>	<b>867</b>	<b>-1 881</b>	<b>-2 828</b>	<b>1 329</b>	<b>1 300</b>
Likvida medel vid periodens början	3 515	2 215	6 292	5 910	3 082	2 215
Periodens kassaflöde	896	867	-1 881	-2 828	1 329	1 300
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4 411</b>	<b>3 082</b>	<b>4 411</b>	<b>3 082</b>	<b>4 411</b>	<b>3 515</b>

1) I erlagd ränta ingår betalda tomträttsavgälder samt arrenden

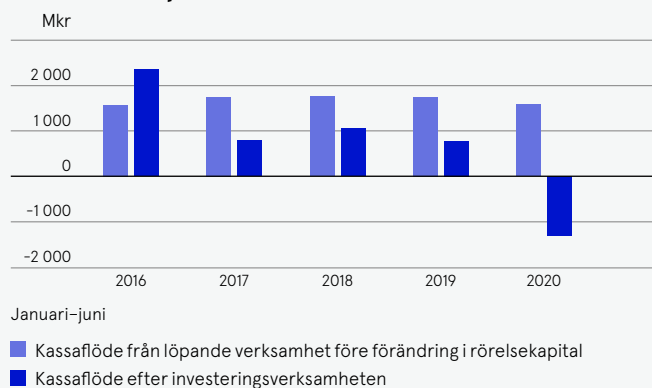
## Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 2 483 (2 524). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet minskade till 1 586 mkr (1 753) till följd av högre erlagd ränta.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -2 586 mkr (-2 120). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till -2 571 mkr (-655) där jämförelsesiffran påverkats positivt av fastighetsförsäljningar.

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 2 225 mkr (3 648). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 896 mkr (867) och uppgick till 4 411 mkr (3 082) 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
<b>Summa fastighetsvärde</b>				
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>6</b>	

### Fastighetsförsäljningar

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

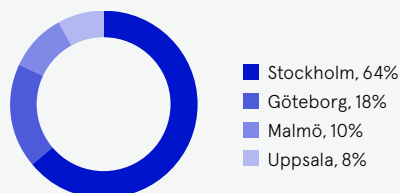


# Vasakronan totalt och per region

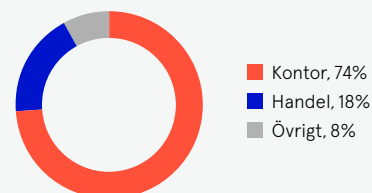
## Totalt Vasakronan jan–juni

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	157 455	144 215
Hysesintäkter, mkr	3 467	3 439
Driftöverskott, mkr	2 543	2 579
Uthyrningsgrad, %	94	93
Antal fastigheter	174	173
Area, tkvm	2 330	2 318
Miljöcertifiering, %	85	85

### Fördelning geografisk marknad



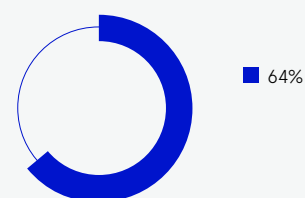
### Fördelning per objektstyp



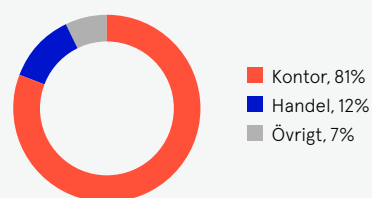
## Stockholm jan–juni

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	106 335	96 325
Hysesintäkter, mkr	2 194	2 174
Driftöverskott, mkr	1 629	1 657
Uthyrningsgrad, %	94	92
Antal fastigheter	80	80
Area, tkvm	1 374	1 389
Miljöcertifiering, %	82	81

### Stockholms andel av totalen



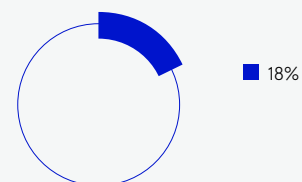
### Stockholm per objektstyp



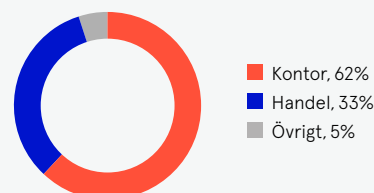
## Göteborg jan–juni

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	28 229	26 763
Hysesintäkter, mkr	642	640
Driftöverskott, mkr	479	492
Uthyrningsgrad, %	95	95
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	403	403
Miljöcertifiering, %	94	94

### Göteborgs andel av totalen



### Göteborg per objektstyp



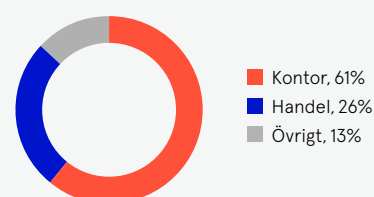
## Malmö jan–juni

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	12 889	12 251
Hysesintäkter, mkr	347	350
Driftöverskott, mkr	233	235
Uthyrningsgrad, %	88	92
Antal fastigheter	33	33
Area, tkvm	309	290
Miljöcertifiering, %	96	96

### Malmös andel av totalen



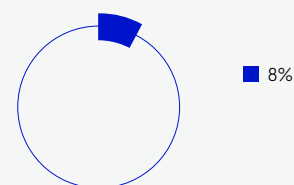
### Malmö per objektstyp



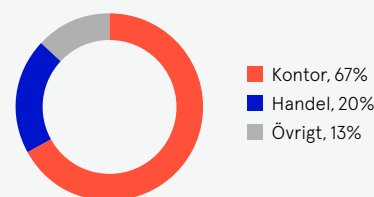
## Uppsala jan–juni

	2020	2019
Marknadsvärde fastigheter, mkr	10 004	8 877
Hysesintäkter, mkr	284	275
Driftöverskott, mkr	202	195
Uthyrningsgrad, %	97	98
Antal fastigheter	27	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–juni 2020	Jan–juni 2019
Nettoomsättning	259	248
Rörelsens kostnader	-330	-312
Realisationsresultat försäljningar	0	3
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-71</b>	<b>-61</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 584	2 355
Räntenetto	-209	-210
Värdeförändring finansiella instrument	217	-1 268
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 521</b>	<b>816</b>
Skatt	14	359
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 535</b>	<b>1 175</b>

### Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	2 535	1 175
Övrigt totalresultat		-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 535</b>	<b>1 175</b>

### Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 259 mkr (248) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 584 mkr (2 355) hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 217 mkr (-1 268) till följd av sjunkande långa marknadsräntor i Norge. Resultat före skatt uppgick till 2 521 mkr (816). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 4 400 mkr (3 072).

### Balansräkning

Belopp i mkr	2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	5	10
Aktier och andelar i dotterbolag	37 634	39 141
Fordringar hos dotterbolag	40 472	38 168
Fordringar hos joint ventures	0	165
Aktier och andelar i joint ventures	0	1
Uppskjuten skattefordran	367	362
Derivatinstrument	1 354	831
Långfristiga fordringar	229	53
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>80 061</b>	<b>78 731</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	4 869	557
Derivatinstrument	6	39
Kortfristiga fordringar	858	862
Likvida medel	4 400	3 072
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>10 133</b>	<b>4 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 194</b>	<b>83 261</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	15 177	8 651
Obeskattade reserver	486	186
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	67 753	65 423
Derivatinstrument	4 144	3 279
Ej räntebärande skulder	1 216	1 254
Skulder till dotterbolag	1 418	4 468
<b>Summa skulder</b>	<b>74 531</b>	<b>74 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>90 194</b>	<b>83 261</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 303 (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.

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

### Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings-sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 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 490 mkr.

Inga väsentliga närståendetransaktioner har skett under perioden.

### Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering 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 10 juli 2020

### Johanna Skogestig

*Verkställande direktör*

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

---

### För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

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

# Nyckeltal

	Jan–juni 2020	Jan–juni 2019	April–juni 2020	April–juni 2019	Juli 2019– juni 2020	Jan–dec 2019
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	93,8	93,1	93,8	93,1	93,8	94,1
Överskottsgrad, %	73	75	74	76	73	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 586	2 120	1 417	1 134	4 906	4 440
Fastighetsförvärv, mkr	6	–	6	–	983	977
Fastighetsförsäljningar, mkr	–	–1 465	–	–208	–85	–1 550
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 592	655	1 423	926	5 804	3 867
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	157 455	144 215	157 455	144 215	157 455	156 071
Area på balansdagen, tkvm	2 325	2 318	2 325	2 318	2 325	2 322
Antal fastigheter på balansdagen	174	173	174	173	174	174
Miljöcertifiering på balansdagen, %	85	85	85	85	85	85
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	87	99	87	99	87	92
<b>Finansiella uppgifter</b>						
EBITDA-marginal, %	70	71	71	72	74	75
Räntetäckningsgrad, ggr	4,2	4,4	4,1	3,9	4,6	4,6
Soliditet på balansdagen, %	41	39	41	39	41	41
Belåningsgrad på balansdagen, %	38	41	38	41	38	38
Genomsnittlig räntebindning, år	6,0	5,7	6,0	5,7	6,0	5,8
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,4	5,2	5,4	5,2	5,4	5,2
EPRA NRV på balansdagen, mkr	92 834	81 391	92 834	81 391	92 834	91 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr,	86 199	75 655	86 199	75 655	86 199	85 205
EPRA NDV på balansdagen, mkr	67 283	58 752	67 283	58 752	67 283	67 416
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	63 342	62 341	63 342	62 341	63 342	63 123
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 586	1 753	846	945	3 588	3 755
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2)</sup>	–	–	–	–	12,1	12,0
<b>Övrigt</b>						
Antal anställda på balansdagen	303	309	303	309	303	304

1) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

2) Redovisas endast för rullande 12 samt på helårssiffror.

## Härledning nyckeltal

	Jan–juni 2020	Jan–juni 2019	April–juni 2020	April–juni 2019	Juli 2019– juni 2020	Jan–dec 2019
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>						
Eget kapital	70 518	61 302	70 518	61 302	70 518	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning derivat	2 784	2 841	2 784	2 841	2 784	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 440	19 156	21 440	19 156	21 440	21 368
	<b>92 834</b>	<b>81 391</b>	<b>92 834</b>	<b>81 391</b>	<b>92 834</b>	<b>91 742</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>						
Eget kapital	70 518	61 302	70 518	61 302	70 518	70 156
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-126	-106	-126	-106	-126	-116
Återläggning derivat	2 784	2 841	2 784	2 841	2 784	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	21 440	19 156	21 440	19 156	21 440	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-6 509	-5 630	-6 509	-5 630	-6 509	-6 421
	<b>86 199</b>	<b>75 655</b>	<b>86 199</b>	<b>75 655</b>	<b>86 199</b>	<b>85 205</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>						
Eget kapital	70 518	61 302	70 518	61 302	70 518	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	-1 327	-642	-1 327	-642	-1 327	-832
	<b>67 283</b>	<b>58 752</b>	<b>67 283</b>	<b>58 752</b>	<b>67 283</b>	<b>67 416</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>						
Driftöverskott	2 543	2 579	1 256	1 300	5 171	5 207
Central administration	-61	-55	-33	-29	-119	-113
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	34	-	34	-	343	309
Tomträttsavgälder och arrenden	-83	-71	-41	-35	-162	-154
	<b>2 433</b>	<b>2 453</b>	<b>1 216</b>	<b>1 236</b>	<b>5 233</b>	<b>5 249</b>
<b>5. EBITDA marginal, %</b>						
Hysesintäkter	3 467	3 439	1 703	1 715	7 068	7 040
EBITDA	2 433	2 453	1 216	1 236	5 233	5 249
	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>75</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>						
EBITDA	2 433	2 453	1 216	1 236	5 233	5 249
Finansnetto	-573	-563	-296	-315	-1 141	-1 131
	<b>4,2</b>	<b>4,4</b>	<b>4,1</b>	<b>3,9</b>	<b>4,6</b>	<b>4,6</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	56 058	51 598	56 058	51 598	56 058	53 682
Kortfristiga räntebärande skulder	11 695	13 825	11 695	13 825	11 695	12 956
Likvida medel	-4 411	-3 082	-4 411	-3 082	-4 411	3 515
	<b>63 342</b>	<b>62 341</b>	<b>63 342</b>	<b>62 341</b>	<b>63 342</b>	<b>63 123</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>						
Räntebärande skulder netto	63 342	62 341	63 342	62 341	63 342	63 123
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	168 088	153 220	168 088	153 220	168 088	164 936
	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>41</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

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

Årlig total 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). 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 174 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 157 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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

## Kalendarium

### Rapporter

Delårsrapport januari–sept 2020  
Bokslutskommuniké 2020  
Årsredovisning 2020

4 november 2020  
4 februari 2021  
Mars 2021