

## Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

- > Hyresintäkterna ökade med 6 procent (0) och uppgick totalt till 7 425 mkr (7 006). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent (-1).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 124 000 kvadratmeter (119 000) med en årshyra på 592 mkr (535). Nettouthyrningen uppgick till 132 mkr (-136) för kvartalet och -56 mkr (-18) för helåret.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar uppgick till i genomsnitt 8 procent att jämföra med 7 procent föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 1 326 mkr (977) genomförts under året.
- > Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent (91,9). Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 7 procent (0) och uppgick totalt till 5 533 mkr (5 189). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent (0).
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 4 391 mkr (3 577).
- > Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 15 255 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeökning på 9,5 procent (0,8). Värdeförändringen förklaras framförallt av sänkta avkastningskrav.
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 181 575 mkr (162 420).
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 938 mkr (167) framförallt till följd av uppgång i längre marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till 16 359 mkr (3 714).
- > En vinstutdelning om 4 000 mkr (2 000) föreslås årsstämman.

Hyresintäkter

+6%

Driftöverskott

+7%

Värdeförändring  
på fastigheter

+9,5%

Uthyrningsgrad

91%

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
Hyresintäkter	7 425	7 006	1 913	1 772
Driftöverskott	5 533	5 189	1 413	1 314
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 391	3 577	1 134	1 057
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 255	1 083	7 176	1 946
Resultat efter skatt	16 359	3 714	6 681	2 265
Kassaflöde från den löpande verksamhet	3 947	3 818	1 024	1 385
Marknadsvärde fastigheter	181 575	162 420	181 575	162 420
Uthyrningsgrad, %	91,4	91,9	91,4	91,9
Överskottsgrad, %	75	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	5,5	4,7
Belåningsgrad, %	39	41	39	41
EPRA NRV på balansdagen, mkr	110 515	94 656	110 515	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	102 179	87 735	102 179	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	83 118	69 450	83 118	69 450
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	92	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	83	83	83	83

# Starkt resultat och ökade intäkter

## Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Starkt resultat

Resultatet för 2021 är starkt och vi redovisar ökade hyresintäkter, ett ökat driftsöverskott och har en hög värdetillväxt i portföljen. Detta trots att pandemin fortsatt att lägga sin skugga över samhället under året och att vi i skrivande stund befinner oss mitt i en fjärde våg med alla de påfrestningar som det innebär för många människor, organisationer och företag.

Jag noterar samtidigt en positiv kraft, både i samhället i stort, men framför allt hos verksamheter och företag som går bra och nu vågar fatta mer framtidsinriktade beslut. Det märks inte minst i den stora volymen nytecknade avtal under fjärde kvartalet som resulterade i en positiv nettouthyrning på 132 mkr. Det kompenserar i princip för den ökade volymen uppsägningar som vi såg under första halvåret. Även volymen omförhandlade avtal är större än vanligt och summerar på helåret till 1,3 mdkr.

## Fokus på att träffa kunder

Under hösten har vi fokuserat på att träffa våra kunder. Vi märker ett stort intresse för att diskutera hur lokalen ska utformas för att stötta verksamhetens behov och det hybrida arbetssätt som nu håller på att etableras hos många. Utfallet av dialogerna varierar och det finns än så länge ingen enskilt tydlig trend i de affärer vi gör. Några behöver större ytor, andra har ett behov av att minska. Vissa sitter kvar oförändrat medan andra gör en sidoflyttning till förmån för ett bättre läge eller en mer effektiv produkt. Gemensamt för de allra flesta är dock att de har en stark framtidstro och många befinner sig i en tillväxtfas. Det gör att kontorets betydelse som redskap för att attrahera kompetenser och talanger växer. Det gagnar Vasakronan som har ett starkt erbjudande och därmed goda möjligheter att leverera både på läge och kvalitet.

I dialogen med våra kunder står det också klart att mer flexibla lösningar har vuxit i betydelse. Även den efterfrågan möter vi på ett starkt sätt med våra fullserviceerbjudanden Smart & klart och Arena. Samtidigt kan jag konstatera att det även fortsatt tecknas en stor andel längre kontrakt och vi bibehåller den genomsnittliga kontraktslängden i portföljen.

## Nya verksamheter i våra gatuplan

Vi fortsätter att utveckla våra områden och det är glädjande att se hur vi aktivt bidrar till att skapa fler attraktiva platser i våra fyra städer. Efter en tuff period med få nyetableringar inom handel och andra verksamheter i gatuplan ser jag nu en tydlig förändring i våra citylägen. Inte minst i centrala Stockholm där vi tecknat en rad nya hyresavtal i slutet av året.

I Sergelhusen etablerar till exempel Svenssons i Lammhult ett nytt butikskoncept och på Hamngatan öppnar både Mango och Champion flaggskeppsbutiker under våren.

Även Sergelgatan börjar ta form och det är roligt att se hur läget och vår vision för stråket attraherar nya spännande upplevelsekoncept som på ett bra sätt bidrar till helheten. Inom kort öppnar till exempel Paradox 1 000 kvadratmeter interaktivt museum med bland annat optiska illusioner. Ett annat exempel är "Spirit of..." som tecknat avtal under kvartalet och kommer att bjuda besökarna på en 2 700 kvadratmeter stor palett av upplevelser i olika format oavsett om man söker en utställning, god mat och dryck, ett bibliotek eller en butik full av inspiration.

## Stark värdetillväxt

Merparten av årets goda resultat kommer från en hög realiserad värdetillväxt i portföljen och jag kan bara konstatera att det



”Våra projekt utvecklas enligt plan och flera av dem har färdigställts under året, det bidrar positivt till värdetillväxten.”

## Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

är tolfte året i rad som vi redovisar en positiv värdeförändring. Uppgången i förvaltningsportföljen förklaras delvis av en stabila hyresmarknad och det positiva resultat vi ser i våra omförhandlingar. Den främsta effekten kommer dock från den rekordstarka transaktionsmarknaden som bekräftar att det finns en betalningsvilja för fastigheter. Det i kombination med god tillgång på kapital fortsätter att pressa ner avkastningskraven och driva värdeutvecklingen.

Våra projekt utvecklas enligt plan och flera av dem har färdigställts under året. Det bidrar också positivt till värdetillväxten. Under kvartalet välkomnade vi till exempel Skatteverket som har flyttat in i två av våra projektfastigheter; Nya Kronan i Sundbyberg och i Magasin X i Uppsala.

**God tillgång på finansiering till förmånliga villkor**

Under året har vi sänkt snitträntan till 1,3 procent och därmed minskat vår totala lånekostnad trots ökad skuld. Det förklaras framför allt av att nyupplåning och refinansiering har gjorts till lägre kreditmarginaler. Det är uppenbart att vår starka ägarstruktur och hållbara affärsmodell attraherar både svenska och utländska obligationsinvestorer.

Inflationen har ökat de senaste månaderna vilket har viss påverkan på vår verksamhet. Vi noterar ökade materialkostnader och en viss kostnadsökning i den löpande driften vilket är drivet av bland annat ökade elpriser och andra prishöjningar. De ökade kostnaderna kompenseras dock av att stora delar av hyresintäkterna är inflationsjusterade. Om inflationen är bestående och om det kommer få en långsiktig effekt på mark-

naden och räntan återstår att se. Oavsett vilket så känner jag mig trygg med Vasakronans finansieringsstruktur som har en låg ränterisk och att vi står väl rustade för en marknad med högre räntor.

**En hållbar affärsmodell**

Hållbarhetsfrågorna växer i betydelse och är sedan länge en del av vår affärsmodell. Större delen av våra fastigheter har högsta miljöcertifiering, vilket numera är ett krav från de allra flesta av våra kunder.

Jag vill i det här sammanhanget passa på att lyfta vårt engagemang i SthlmFlex som, enkelt uttryckt, är en marknadsplats för eleffekt. Fjärde kvartalet har ju, som vi vet, präglats av en turbulent elmarknad med mycket höga elpriser och stora kapacitetsbrister i nätet. Den här typen av fluktuationer på marknaden är sannolikt något vi måste vänja oss vid och är en samhällsutmaning som vi kan bidra till att lösa. Ett långvarigt systematiskt arbete för att digitalisera våra hus gör nämligen att vi kan börja koppla upp våra fastigheter på riktigt och anpassa vår elanvändning över tid. Det ger en affärsmöjlighet där vi kan sänka våra effektkostnader och via SthlmFlex få betalt för den effekt vi inte behöver.

Det är den här typen av arbetssätt och innovativa energibesparingsåtgärder som är en av förklaringarna till att Vasakronan i mycket hård konkurrens rankas som global sektorledare inom segmentet kontor/handel i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB.

**Gott utgångsläge**

Året som gått ger vid hand att Vasakronan fortsätter att leverera på sitt uppdrag. Det gör vi tack vare ett stort fokus på leverans samtidigt som vi tar tillvara på utvecklingsmöjligheterna i vårt bestånd. Vi har ett bra utgångsläge framåt med ett fint och välskött bestånd i fina lägen, ett lokal- och tjänsterbjudande som på ett mycket bra sätt möter det kunderna efterfrågar och vi har medarbetare med gedigen kunskap.

När restriktionerna lättade under hösten var det fantastiskt att se hur snabbt allt väcktes till liv igen. Närvaron på våra egna och kundernas kontor ökade, människor njöt av att kunna ses fysiskt och att röra sig obehindrat i butiker, gå på restaurang och ta del av kulturlivet. Våra citykärnor fylldes av liv. Min förhoppning just nu är naturligtvis att de restriktioner som gäller för närvarande är temporära och att den optimism, beslutskraft och framtidstro som jag så tydligt sett växa fram under fjärde kvartalet består. Jag känner mig hoppfull.

Stockholm 3 februari 2022

**Johanna Skogestig***Verkställande direktör*

# Vasakronan fjärde kvartalet

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 41 000 kvadratmeter (19 000) och en årshyra på 218 mkr (82). Stockholm svarade för merparten av dessa nyuthyrningar. I fastigheten Klara Zenit har ett 3-årigt hyreskontrakt om 4 800 kvadratmeter tecknats med Arc Arise Consulting Group. I Klara C på Vasagatan har Upsales Nordic tecknat ett 3-årigt hyresavtal om 1 900 kvadratmeter och E-work group tecknat ett 6-årigt avtal om 1 400 kvadratmeter. På Sergelgatan som är under omvandling har ett 7-årigt hyresavtal tecknats med "Spirit of..." som i slutet av 2022 öppnar ett 2 700 kvadratmeter stort upplevelsecenter.

I Sergelhusen har ett 5-årigt hyreskontrakt tecknats med möbelkedjan Svenssons i Lammhult som öppnar en 1 700 kvadratmeter stor butik under hösten 2022. I samma kvarter har även klädföretagen Champion och Mango samt restaurangföretaget Mellqvist tecknat hyresavtal. Med dessa förhyrningar är nu uthyrningsgraden i Sergelhusens gatuplan drygt 90 procent.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 85 mkr (218) har under kvartalet sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 132 mkr (-136).

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 122 000 kvadratmeter (87 000) och en årshyra om 409 mkr (335). Omförhandlingsresultat för kvartalet uppgick till 6,0 procent (8,8). För hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick omförhandlingsresultatet till 10,4 procent (17,5) och för handel -3,9 procent (-7,3). På Telefonplan i Stockholm har Försäkringskassan förlängt sitt hyresavtal om 23 600 kvadratmeter i 5 år och i Kista har Ericsson förlängt sitt avtal om 23 000 kvadratmeter i 6 år.

Vid utgången av kvartalet uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent (91,9). Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (2,0) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

## Energispararbete som ger effekt

Fjärde kvartalet har präglats av en elmarknad med höga elpriser och stora kapacitetsbrister i nätet. Under denna period har Vasakronan kunnat dra nytta av de effektreduceringsprojekt som genomförts de senaste åren. Ett sådant projekt är deltagandet med fastigheten Sergelhusen i SthlmFlex. Detta är ett initiativ drivet av Svenska kraftnät, Ellevio och Vattenfall Eldistribution med syfte att minska kapacitetsbristen i elnätet i Stockholmsområdet. Höstens turbulenta elmarknad blev även en tydlig påminnelse om att Vasakronans energieffektiviseringsarbete är av yttersta vikt för bolagets lönsamhet på både kort och lång sikt. Sedan 2009 har Vasakronans energianvändning minskat med drygt 60 procent.

I december kom branschens gemensamma tolkning av vilka svenska byggnader som ska anses tillhöra de 15 procent bästa ur energisynpunkt. Denna ska ligga till grund för att avgöra om en befintlig byggnad kan anses uppfylla det första miljömålet i EU:s taxonomi. Branschen har enats i att en kontorsbyggnad som har ett primärenergital som är lägre än 89 kilowattimmar per kvadratmeter och år anses tillhöra de 15 procent bästa byggnaderna. Per sista december uppgick det genomsnittliga primärenergitalet i beståndet till cirka 88 kWh/kvm. Under kvartalet tilldelades Hötorgshus 3 och 4 priset för Årets LEED-byggnad i kategorin befintliga byggnader av Sweden Green Building Council. Byggnaderna är miljöcertifierade

enligt LEED för befintliga byggnader och har nått högsta betyg, Platina.

## Breddar investerarbasen ytterligare

Under kvartalet har Vasakronan tillsammans med den tyska handelsplattformen firstwire, och DekaBanks SWIAT-plattform, gjort sitt första bilaterala lån på den tyska marknaden för Namensschuldverschreibung (NSV). Låneinstrumentet är helt digitalt och arrangerat utan mellanhand vilket gör det till det första i sitt slag på den europeiska marknaden. Lånet omfattar totalt EUR 50m och görs inom ramen för Vasakronans ramverk för grön finansiering där likviden är örönmärkt för gröna tillgångar. Vid utgången av året uppgår Vasakronans gröna finansiering till 55 mdkr vilket motsvarar 74 procent av bolagets totala låneportfölj.

## Resultat för det fjärde kvartalet

	Q4 2021	Q4 2020
Hyresintäkter, mkr	1 913	1 772
Driftöverskott, mkr	1 413	1 314
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 134	1 057
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	7 176	1 946
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	4,2	1,3
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	82	-125
Resultat efter skatt, mkr	6 681	2 265
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	1 025	1 385

## Utdelningsförslag

Styrelsen föreslår årsstämman en vinstutdelning om 4 000 mkr (2 000).

# Marknaden under fjärde kvartalet

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Stark återhämtning

Under det fjärde kvartalet har den svenska konjunkturen fortsatt att förstärkas. Den tilltagande smittspridningen och uppkomsten av en ny virusvariant skapar dock osäkerhet kring pandemins utveckling och hur den svenska ekonomin kommer att påverkas framöver. Konjunkturinstitutes bedömning är att återhämtningen avtar något under första kvartalet 2022 för att åter ta fart under andra halvåret. För 2022 prognostiseras BNP stiga med 3,4 procent, en något lägre ökning än vad konjunkturinstitutet tidigare har prognostiserat.

Återhämtningen i den svenska ekonomin resulterade i kraftigt ökad tillväxt under 2021. Många företag är i stort behov av personal varför arbetsmarknaden fortsätter att utvecklas starkt. Konjunkturinstitutet bedömer att sysselsättningen stiger med 2,3 procent 2022 och 1,5 procent 2023. Vidare bedöms arbetslösheten sjunka från runt 9 procent vid årsskiftet 2021 till 7,5 procent 2022 och därefter till 6,7 procent 2023.

Enligt SCB och Evidens bedöms ökningen i kontorssysselsättningen i storstadsregionerna uppgå till 1,6 procent för 2021 och 1,9 procent för 2022.

Delar av sällanköpshandeln, framförallt fysisk handel, har påverkats hårt av pandemin och av de restriktioner som följt. Den digitala omställning som branschen sedan tidigare genomgår har kraftigt påskyndats och en allt större andel av sällanköpsvarorna köps via nätet. Allt eftersom restriktionerna lätts under hösten ökade försäljningen av sällanköpsvaror kraftigt. Även den fysiska handeln återhämtade sig starkt och butikslödena kom tillbaka. HUI Research uppskattar i sin senaste rapport från december att sällanköpshandeln, inklu-

sive e-handeln, ökade med 8 procent under 2021. Det är en ökning med 3,5 procentenheter jämfört med den tidigare prognosen från september. Att den fysiska handeln återhämtat sig under hösten bekräftas av Vasakronans Cityhandelsindex, som visar på stark återhämtning för framförallt sport- och fritid samt skohandeln. Hur handeln kommer påverkas framåt av den ökade smittspridningen samt nya restriktioner är i nuläget svårbedömt.

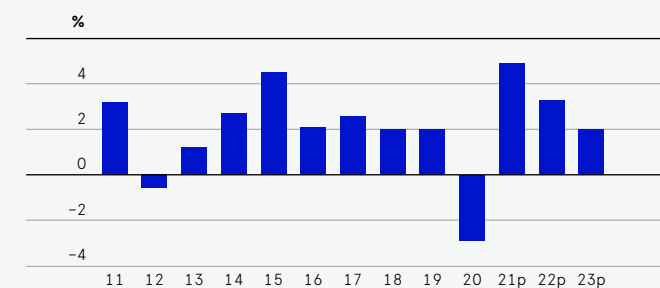
## Fortsatt expansiv penningpolitik

Som ett resultat av den starka återhämtningen har inflationen stigit och ligger just nu en bra bit över Riksbankens mål om 2 procent. En stor del av uppgången i inflationen beror på stigande energipriser och de flaskhalsar som uppkommit i inköpsleden.

Mot bakgrund av att en stor del av inflationsuppgången är driven av stigande energipriser förväntar sig Riksbanken att inflationen är tillfällig och att den faller tillbaka under 2022. Vidare förväntas flaskhalsarna inom bland annat tillverkningsindustrin minska när tillväxten går in i en lugnare fas. Även detta bedöms leda till en tillbakagång i inflationen. Riksbanken bedömer därför att det fortsatt behövs en expansiv penningpolitik för att inflationen varaktigt ska ligga runt målet.

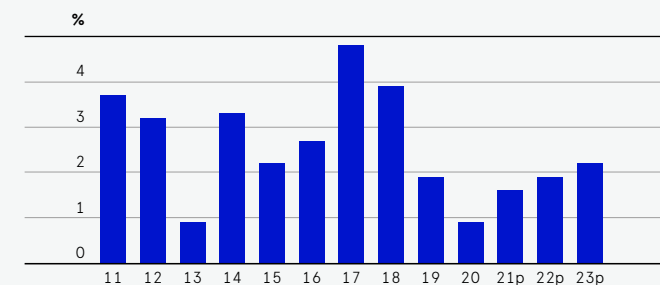
Vid Riksbankens senaste möte i slutet av november beslutades att lämna reporäntan oförändrad på noll procent med en första höjning under senare delen av 2024. Riksbanken signalerade samtidigt att innehavet av värdepapper kommer förbli i det närmaste oförändrat under 2022 för att sedan gradvis minska.

## Stark 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

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

**Marknaden under fjärde kvartalet**

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Ökade kreditmarginaler

Den senaste tidens stora nordiska fastighetsaffärer har resulterat i att en rekordstor mängd nyemitterade obligationer från fastighetssektorn noterats under kvartalet. Flertalet av dessa emitterades i euro. Det stora utbudet av obligationer från fastighetssektorn tillsammans med ett svagare marknadssentiment ledde till en uppgång i kreditmarginaler under det fjärde kvartalet, framförallt för bolag med lägre kreditvärdighet än Vasakronan.

## Rekordhög transaktionsvolym

2021 är det starkaste året i svensk fastighetshistoria sett ur både transaktionsvolym och antalet transaktioner. Året har bland annat präglats av en konsolidering inom branschen.

Under det fjärde kvartalet genomfördes transaktioner på den svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 157 mdkr (80) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Under 2021 uppgick transaktionsvolymen därmed till 389 mdkr att jämföra med 183 mdkr under 2020. Ökningen i transaktionsvolym förklaras till stor del av Castellums förvärv av Kungsleden under fjärde kvartalet. Corems förvärv av Klöver under det andra kvartalet samt av Heimstadens förvärv av Akelius bostadsbestånd i Sverige under det tredje kvartalet.

Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- respektive kontorsfastigheter de största segmenten och merparten av investerarna är svenska. Den höga transaktionsvolymen visar på ett fortsatt stort intresse för investeringar i fastigheter.

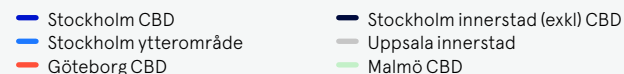
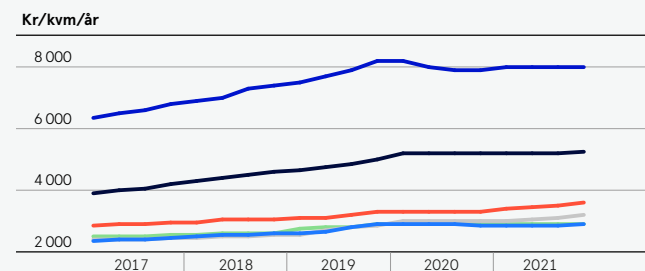
## Stabila marknadshyror och sänkta avkastningskrav

Enligt Cushman & Wakefield har kontorshyrorna legat stabilt i Stockholms alla delmarknader samt i Malmö, medan de under

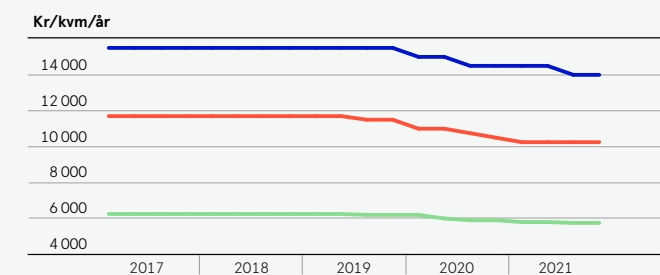
slutet av året stigit något i Göteborg och i Uppsala. Vidare bedöms direktavkastningskraven ha sjunkit i samtliga Vasakronans regioner, vilket gett positiv effekt på fastighetsvärderingarna. Störst sänkning noteras i Stockholm innerstad och ytterstad samt i centrala Malmö där avkastningskraven gått ner mellan 30–40 punkter. Kontorsvakanserna bedöms ha legat förhållandevis stabilt i Göteborg, Malmö och Uppsala under året medan viss ökning noteras i såväl Stockholm CBD som Stockholms innerstad.

På butikssidan, framförallt i Stockholm, noteras viss nedgång av marknadshyrorna. En trend som noterades redan innan pandemin utbrött till följd av ökad e-handel. Även vakansnivåerna för butiker bedöms ha stigit något sedan årsskiftet, framförallt i Stockholms innerstad. Marknadens direktavkastningskrav för butiker ligger däremot kvar på oförändrade nivåer sedan utgången av 2020.

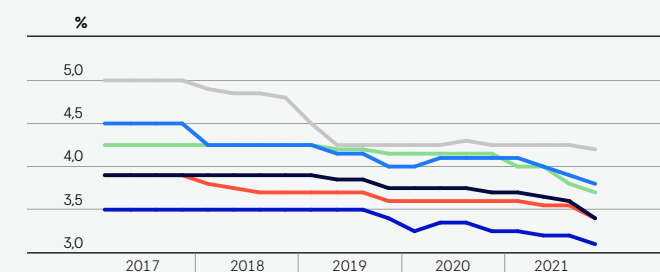
## Marknadshyra kontor



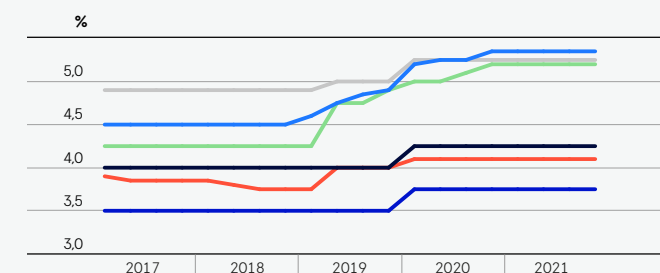
## Marknadshyra handel



## Direktavkastningskrav kontor



## Direktavkastningskrav handel



# Koncernens resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
Hysesintäkter	7 425	7 006	1 913	1 772
Driftkostnader	-760	-696	-200	-185
Reparationer och underhåll	-100	-116	-28	-28
Fastighetsadministration	-364	-353	-103	-90
Fastighetsskatt	-668	-652	-169	-155
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 892</b>	<b>-1 817</b>	<b>-500</b>	<b>-458</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>5 533</b>	<b>5 189</b>	<b>1 413</b>	<b>1 314</b>
Central administration	-124	-118	-20	-29
Resultat från andelar i joint venture	193	-219	25	75
Finansiella intäkter	4	9	1	1
Finansiella kostnader	-1 055	-1 126	-245	-264
Räntekostnader leasingsskuld; tomträtts-avgälder och arrenden	-160	-158	-40	-40
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>4 391</b>	<b>3 577</b>	<b>1 134</b>	<b>1 057</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	15 255	1 083	7 176	1 946
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	938	167	82	-125
Nedskrivning goodwill	-5	-	-5	-
<b>Resultat före skatt</b>	<b>20 572</b>	<b>4 820</b>	<b>8 385</b>	<b>2 876</b>
Aktuell skatt	-223	-203	86	24
Uppskjuten skatt	-3 990	-903	-1 790	-635
<b>Periodens resultat</b>	<b>16 359</b>	<b>3 714</b>	<b>6 681</b>	<b>2 265</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-6	-4	-1	-1
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>16 365</b>	<b>3 718</b>	<b>6 682</b>	<b>2 266</b>

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
<b>Övrigt totalresultat<sup>1)</sup></b>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	73	-16	73	-16
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-2	6	-2	6
Inkomstskatt pensioner	-15	2	-15	2
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>56</b>	<b>-8</b>	<b>56</b>	<b>-8</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>16 421</b>	<b>3 710</b>	<b>6 738</b>	<b>2 258</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	75	74	74	74
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	5,5	4,7

1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningsseffekt.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Kommentarer resultaträkning

### Hysesintäkter

Hysesintäkterna för året ökade med 6 procent (0) till 7 425 mkr (7 006). I ett jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 2 procent (-1) förklarad av högre bruttohyror. Totala intäkter påverkas positivt av projektfastigheter som driftsatts det senaste året med över 350 mkr.

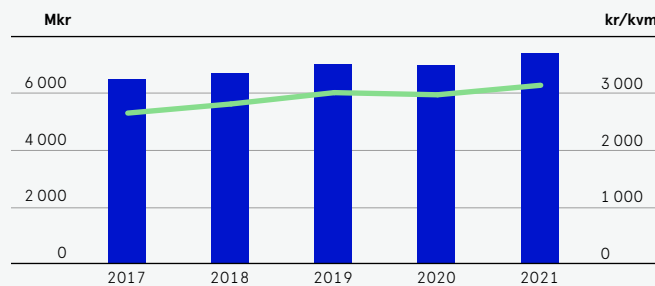
Under året har nyuthyrningar gjorts om 124 000 kvadratmeter (119 000) med en årshyra motsvarande 592 mkr (535). 13 procent (15) av dessa är intäktspåverkande under 2021. Av periodens nyuthyrning avser 24 mkr (199) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 648 mkr (554) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till -56 mkr (-18).

Under året genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt om 384 000 kvadratmeter (315 000) motsvarande en årshyra på 1 326 mkr (977). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 8 procent (7). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 10 procent (12) och för handel till -4 procent (-7). Av de kontrakt som har varit föremål för omförhandling under perioden, med tillägg för omflytt inom beståndet, har närmare 75 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 422 mkr (7 420) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,8 år (3,8). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,4 procent att jämföra med 91,0 vid utgången av förra kvarta-

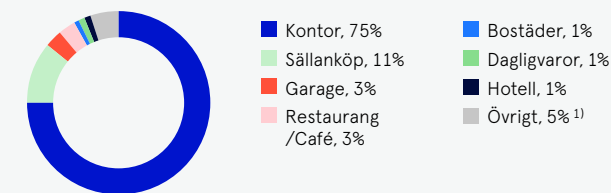
### Stigande hyresintäkter



Januari–december.

■ Hysesintäkter, mkr — Hysesintäkter kr/kvm

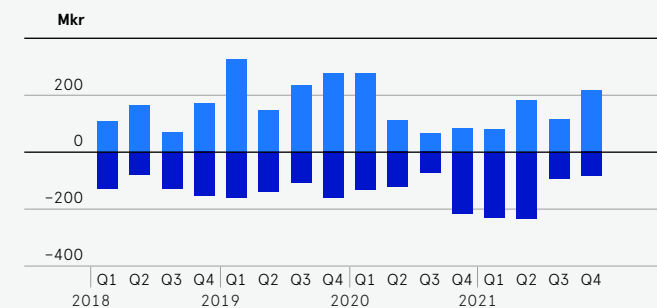
### Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

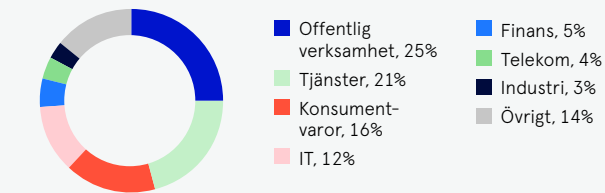
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

### Nettouthyrning



■ Nyuthyrning, mkr ■ Avflytt, mkr

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.



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

*Kommentarer resultaträkning (forts)*

let och 91,9 vid utgången av 2020. Vakansen förklaras till 1,1 procentenheter (2,0) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

**Resultat från andelar i joint venture**

Resultat från andelar i joint venture uppgick till 193 mkr (-219). Resultatet förklaras främst av positiv värdeförändring till följd av ökade byggrättsvärden.

**Finansnetto**

Trots en högre räntebärande skuld förbättrades finansnettot för året till -1 051 mkr (-1 117), främst förklarad av nyupplåning till lägre kreditmarginaler. Vid utgången av perioden minskade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,3 procent (1,6).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5,2 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 ökade till 4 391 mkr (3 577). Förändringen förklaras framförallt av högre driftöverskott samt högre resultat från andelar i joint venture.

**Fastighetskostnader**

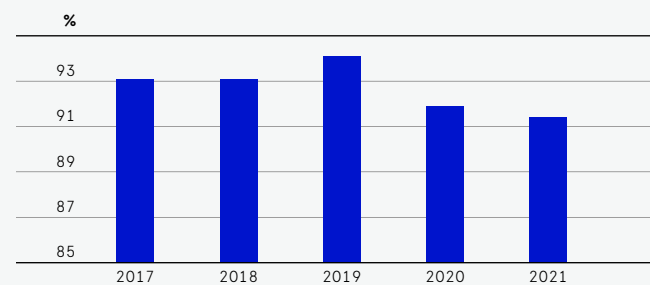
Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till -1 892 mkr (-1 817). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 2 procent att jämföra med en minskning om 2 procent föregående år. Ökningen i totala fastighetskostnader om 3 procent förklaras av kostnader för fastigheter driftsatta under året.

**Stor spridning på många hyresgäster**

	Andel i %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
King	2
Försäkringskassan	1
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

**Lägre uthyrningsgrad**



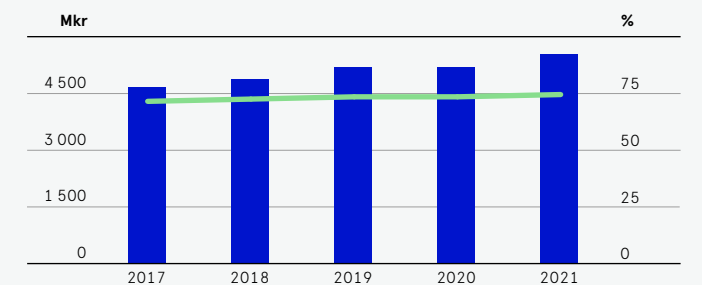
Per 31 december.

**Jämn fördelning av hyresförfall**

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2022	1 222	1 287	17
2023	862	1 213	16
2024	709	1 180	15
2025-ff	1 210	3 742	48
<b>Summa</b>	<b>4 003</b>	<b>7 422</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	104	1
Garage	-	237	3
<b>Totalt</b>	<b>5 172</b>	<b>7 763</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

**Förbättrat driftöverskott**



Per 31 december.

■ Driftöverskott, mkr    — Överskottsgrad, %

*Kommentarer resultaträkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Driftöverskott**

Driftöverskottet för perioden ökade med 7 procent (0) till 5 533 mkr (5 189). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent (0). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).

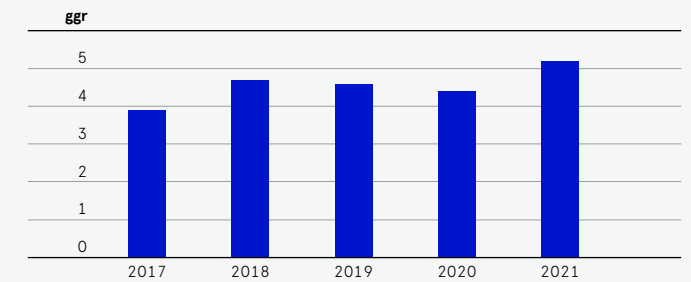
För rullande 12-månader uppgick direktavkastningen till 3,4 procent (3,3) för det totala beståndet och 3,7 procent (3,6) för de förvaltande fastigheterna.

**Administration**

Årets kostnader för fastighetsadministration uppgick till –364 mkr (–353) och kostnaden för central administration uppgick till –124 mkr (–118).

**Finansiella risker**

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2021-12-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	minst 2 år	5,0 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,5 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	20%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	162%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,2 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,6 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	43 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

**Hög räntetäckningsgrad**

Per 31 december, rullande 12 månader.

*Kommentarer resultaträkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Per 31 december 2021 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighets-ekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 15 255 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeförändring om 9,5 procent (0,8) för helåret. Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick till 11 968 mkr (-434) motsvarande 8,8 procent (-0,3) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 3 408 mkr (1 517) motsvarande en ökning om 13,0 procent (7).

Den positiva värdeutvecklingen förklaras av nedjusterade avkastningskrav och höjda marknadshyresantaganden. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,87 procent att jämföra med 4,12 vid utgången av 2020 för motsvarande fastigheter. Värdeökningen är procentuellt störst för bolagets samhällsfastigheter följt av kontor i Stockholms inner- respektive ytterstad. Även butiksfastigheterna visar viss positiv värdeökning under perioden, framförallt förklarad av tidigare nedvärderingar. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

**Värdeförändring finansiella instrument**

Positiv värdeförändring på derivat ökade till 938 mkr (167), främst till följd av uppgången i längre marknadsräntor under året.

Derivatinstrument används främst för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 75 474 mkr (71 349), varav 49 580 mkr (50 505) utgörs av ränteswappar och 25 894 mkr (20 844) av valutaränteswappar. Ökningen kommer främst från nyupplåning i främmande valuta.

**Skatt**

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -4 213 mkr (-1 106). Av skatten utgjordes -223 mkr (-203) av aktuell skatt och -3 990 mkr (-902) av uppskjuten skatt till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,5 procent (22,9).

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

**Värdepåverkande faktorer**

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	6,3
Marknadshyror	5,0
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-1,8
<b>Totalt</b>	<b>9,5</b>

**Värdeförändring per region**

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	10,3	7,0
Göteborg	9,4	1,7
Uppsala	6,9	0,4
Malmö	5,2	0,4
<b>Totalt</b>		<b>9,5</b>

**Värdeförändring fördelat per kategori**

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	8,8	7,4
Projekt- och utvecklingsfastigheter	13,0	2,1
Transaktioner	-	-
<b>Totalt</b>		<b>9,5</b>

# Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Immateriella anläggningstillgångar	2 044	2 044	2 047	2 039
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	181 575	162 420	173 471	158 641
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 157	5 163	5 159	5 165
Inventarier	102	47	104	38
	<b>186 834</b>	<b>167 630</b>	<b>178 734</b>	<b>163 844</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>				
Aktier och andelar i joint ventures	971	911	896	838
Fordringar joint ventures	20	-	-	-
Derivatinstrument	1 062	934	908	1 356
Andra långfristiga fordringar	231	915	727	277
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 284</b>	<b>2 760</b>	<b>2 531</b>	<b>2 471</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>191 162</b>	<b>172 434</b>	<b>183 312</b>	<b>168 354</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	45	73	69	112
Fordringar joint ventures	1	131	21	0
Aktuella skattefordringar	79	-	-	-
Derivatinstrument	78	4	44	6
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 308	1 026	1 024	1 304
Likvida medel	3 521	2 558	4 285	4 096
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 032</b>	<b>3 792</b>	<b>5 443</b>	<b>5 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 194</b>	<b>176 226</b>	<b>188 755</b>	<b>173 872</b>

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31	2021-09-30	2020-09-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>				
<b>Eget kapital</b>	<b>85 290</b>	<b>70 869</b>	<b>78 552</b>	<b>71 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	59 342	55 659	59 620	55 848
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 158	5 164	5 160	5 166
Uppskjuten skatteskuld	26 273	22 269	24 469	21 637
Derivatinstrument	1 957	4 284	2 631	4 122
Övriga långfristiga skulder	69	58	57	367
Avsatt till pensioner	45	120	124	116
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>92 844</b>	<b>87 554</b>	<b>92 061</b>	<b>87 256</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Räntebärande skulder	14 496	13 658	14 143	11 444
Leverantörsskulder	57	72	9	101
Skulder joint ventures	22	11	26	-
Aktuella skatteskulder	-	91	129	124
Derivatinstrument	38	80	73	124
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 447	3 891	3 762	3 213
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 060</b>	<b>17 803</b>	<b>18 142</b>	<b>15 006</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>196 194</b>	<b>176 226</b>	<b>188 755</b>	<b>173 872</b>

**Kommentarer balansräkning**

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Immateriella tillgångar**

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2021 till 1 903 mkr (1 908).

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 41 mkr (36) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolagen Idun och Tmpl.

**Förvaltningsfastigheter**

Per 31 december 2021 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 181 575 mkr, jämfört med 162 420 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Värdeförändringen under perioden uppgick till 15 255 mkr (1 083), vilket motsvarar en värdeuppgång om 9,5 procent (0,8). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -9,4/10,7 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för externvärdering av fastigheter, se sidorna 108–109 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

**Förändring fastighetsvärden**

Mkr	2021	2020
<b>Ingående värde 1 januari</b>	162 420	156 071
Investeringar	4 137	5 314
Förvärv	214	181
Försäljningar	-449	-229
Värdeförändring	15 255	1 083
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>181 575</b>	<b>162 420</b>

**Direktavkastningskrav vid värdering per geografisk marknad**

%	Intervall	Genomsnitt 2021	Genomsnitt 2020
Stockholm – innerstad	3,1–4,80	3,58	3,82
Stockholm – ytterområden	3,5–5,75	4,53	4,77
Uppsala	4,1–5,60	4,66	4,94
Göteborg	3,4–4,00	3,73	3,98
Malmö	3,75–5,5	4,39	4,60
<b>Totalt</b>	<b>3,1–5,75</b>	<b>3,88</b>	<b>4,12</b>

**Direktavkastningskrav vid värdering per fastighetstyp**

%	Intervall	Genomsnitt 2021	Genomsnitt 2020
Kontor	3,1–5,6	3,84	4,09
Handel	3,4–5,5	4,15	4,34
Övrigt	4,75–5,75	5,02	5,32
<b>Totalt</b>	<b>3,1–5,75</b>	<b>3,88</b>	<b>4,12</b>

Nettoinvesteringarna under året uppgick till 3 904 mkr (5 266) där merparten är hänförligt till investeringar i bolagets större ny- och ombyggnadsprojekt. I slutet av året frånträdde bolaget fastigheterna Smedjan 13 och 15 i Malmö med ett fastighetsvärde om 88 mkr.

**Miljöcertifiering**

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

Vid utgången av perioden var cirka 94 procent (92) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 82 procentenheter (80) LEED Guld eller högre. Av de 94 procenten utgörs cirka 22 procentenheter av fastigheter med pågående omcertifiering som försenats bland annat på grund av pandemin och svårigheter att inhämta data.

**Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende**

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

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

Per 31 december 2021 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 157 mkr att jämföra med 5 163 mkr vid föregående årsskifte.

## Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 10 134 mkr (14 323), varav 7 932 mkr (10 258) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 83 procent (81) vid utgången av året. Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 440 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 700 mkr. I merparten av de större projekten är inflyttning pågående eller påbörjas under 2022.

Under kvartalet har ombyggnationen av Sergelhusen i centrala Stockholm färdigställd. Sergelhusen, med en total investeringsvolym om 4 mdkr, omfattar 37 000 kvadratmeter kontors- och 12 000 kvadratmeter butiksyta. Uthyrningsgraden för kontorsytan uppgick vid årsskiftet till 96 procent och för butiksytan 90 procent. Under kvartalet har även ombyggnationen av kontorsfastigheten Diktaren i Solna har färdigställts. Fastigheten som omfattar 6 400 kvadratmeter är fullt utyrd till Engelska Skolan.

## Aktier och andelar i joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid årets utgång till 971 mkr (915). Förändringen i innehavet förklaras till 50 mkr av den investering i bolaget Hydda som gjordes i slutet av året. Hydda ägs tillsammans med blq Invest och har som mål att accelerera utvecklingen av nya lösningar inom proptech. Resterande del av förändringen förklaras av positiv värdeutveckling i de underliggande innehaven Stora Ursvik KB samt Järvastaden AB.

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>4)</sup>
Göteborg	Platinan	2 600	2 561	98	53 700	Q4 -21	91	April -22	Platina
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 413	73	15 500	E/T	E/T	Mars -23	Guld
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 499	89	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	643	80	15 000	Q2 -22	88	Juni -22	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	54	9	8 500	Q4 -23	6	Jan -24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	494	93	11 500	Q4 -21	96	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	169	37	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	216	58	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	257	95	10 450	E/T	92	Jan -22	Platina
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>9 245</b>	<b>7 306</b>	<b>79</b>			<b>83</b>		
Övriga projekt		889	844						
<b>Totalt</b>		<b>10 134</b>	<b>7 932</b>						

1) Beräknad utifrån area.

2) Exklusive bostäder, förråd och cykelgarage.

3) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

4) Prognos vid färdigställande.

## Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2021 till 26 273 mkr jämfört med 22 269 mkr vid utgången av 2020. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

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

## Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Mycket god tillgång till finansiering

Vasakronans främsta finansieringskälla är kapitalmarknaden genom icke säkerställda obligationer. Kapitalmarknaden har varit stark under hela året och tillgången till finansiering till fördelaktiga villkor har varit mycket god, mycket tack vare de stödåtgärder som satts in från centralbanker för att dämpa effekterna från pandemin. För att minska finansieringsrisken eftersträvar Vasakronan att sprida låneförfallen och begränsa storleken på varje enskilt lån.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg A3 från Moody's får Vasakronan tillgång till finansiering på långa löptider från flertalet marknader. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

Under året har Vasakronan totalt lånat upp motsvarande 11,9 mdkr (9,9) på obligationsmarknaden med en genomsnittlig löptid om strax över 7 år. Majoriteten av obligationerna har placerats hos investerare i Sverige och Norge men även investerare från Japan, Hongkong och Tyskland har valt att investera i bolagets obligationer. Vasakronan har emitterat obligationer i sju valutor och 35 procent (30) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken.

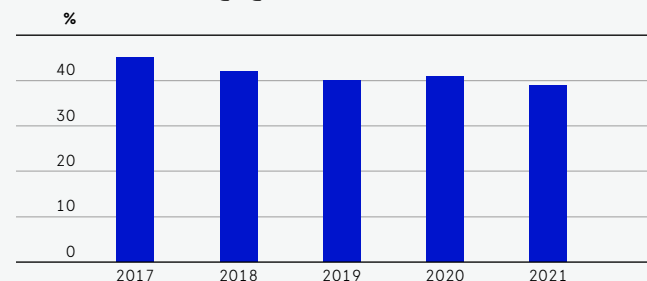
Under perioden har inga nya säkerställda banklån tagits upp. Däremot har ett antal lån amorterats i förtid vilket gör att utestående banklån mot säkerhet minskade till 7,9 mdkr (11) vid

årets slut. Banklån mot säkerhet minskade därmed till 4 procent (6) av koncernens totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 70 317 mkr (66 759). Ökningen kommer främst från investeringar i ny- och ombyggnadsprojekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 4,6 år (5,6) och genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 1,3 procent (1,6) vid utgången av perioden.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna. Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit utnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 521 mkr (2 558), utnyttjad kreditfacilitet från ägarna samt utnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från Europeiska Investeringsbanken (EIB) motsvarar tillsammans 162 procent (165) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inkl. ovan nämnda kreditfaciliteter uppgår vid periodens slut till 5,5 år (5,4).

## Stabil belåningsgrad



Per 31 december.

## Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	31 443	43	14 496	20
1–2 år	91	0	10 650	14
2–3 år	2 298	3	7 565	10
3–4 år	3 194	4	7 819	11
4–5 år	1 748	2	4 989	7
5–6 år	7 053	10	6 236	8
6–7 år	4 200	6	3 648	5
7–8 år	6 800	9	3 005	4
8–9 år	4 550	6	2 855	4
9–10 år	6 500	9	2 908	4
Över 10 år	5 961	8	9 667	13
<b>Totalt</b>	<b>73 838</b>	<b>100</b>	<b>73 838</b>	<b>100</b>

## Fördelning finansieringskällor

Mkr	Nominellt belopp basvaluta, mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikatprogram		8 140	11
Obligationer, SEK		26 998	37
Obligationer, NOK	13 495	13 843	19
Obligationer, EUR	537	4 997	7
Obligationer, JPY	11 400	899	1
Obligationer, AUD	160	1 051	1
Obligationer, USD	455	4 126	6
Obligationer HKD	400	465	1
NSV, EUR	50	513	1
Banklån mot säkerhet		7 866	11
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken		4 940	7
<b>Totalt</b>		<b>73 838</b>	<b>100</b>

*Kommentarer balansräkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Grön finansiering**

Vasakronan emitterade år 2013 världens första företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens utgång ökade volymen gröna obligationer till 43 317 mkr (34 035) fördelat på sju olika valutor. År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 280 mkr (870).

Under det fjärde kvartalet breddades finansieringen ytterligare med ett grönt digitalt NSV (Namensschuldverschreibung) om EUR 50 m. Det bilaterala lånet är det första i sitt slag i Europa då det är emitterat helt utan mellanhänder via den digitala plattformen firstwire, samtidigt som lånelikviden är öronmärkt till gröna tillgångar.

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 4 940 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, gröna NSV och gröna banklån ökade under perioden till 74 procent (61) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerarrapport – Grön finansiering sidorna 162–170 i Vasakronans årsredovisning för 2020.

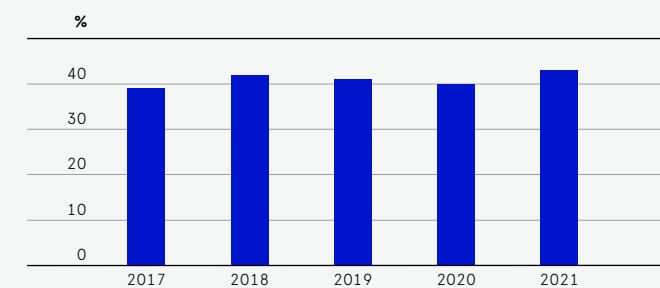
**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av 2021 till 85 290 mkr att jämföra med 70 869 mkr vid årsskiftet 2020/2021. Årets totalresultat uppgick till 16 365 mkr (3 710). Under året har även utdelning lämnats motsvarande 2 000 mkr (3 000). Minoritetsens andel av eget kapital uppgår till 6 mkr vilket är oförändrat jämfört med utgången av 2020.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 43 procent och belåningsgraden till 39 procent att jämföra med 40 respektive 41 vid utgången av 2020.

**Grön finansiering under ramverk**

	<b>Belopp, mkr</b>
Gröna certifikat	4 280
Gröna obligationer, SEK	26 773
Gröna obligationer, NOK	7 290
Gröna obligationer, EUR	3 016
Gröna obligationer, JPY	959
Gröna obligationer, AUD	1 030
Gröna obligationer, USD	3 809
Gröna obligationer, HKD	439
Gröna NSV, EUR	514
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>48 111</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	53 534
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>5 424</b>

**Soliditet**

Per 31 December.



## Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 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	-	-	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>3 706</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	7	7
Utdelning			-3 000	-3 000		-3 000
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 636</b>	<b>70 863</b>	<b>6</b>	<b>70 869</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 636</b>	<b>70 863</b>	<b>6</b>	<b>70 869</b>
Periodens resultat	-	-	16 365	16 365	-6	16 359
Övrigt totalresultat	-	-	56	56	-	56
<i>Periodens totalresultat</i>			<i>16 421</i>	<i>16 421</i>	<i>0</i>	<i>16 415</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	6
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	5 533	5 189	1 413	1 314
Central administration	-124	-118	-20	-29
Återläggning avskrivningar	27	13	8	6
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-5	-13	-8	-8
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>5 431</b>	<b>5 071</b>	<b>1 393</b>	<b>1 282</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-1 543	-1 295	-541	-267
Erhållen ränta	4	6	0	1
Betald inkomstskatt	-320	-235	-69	-32
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>3 572</b>	<b>3 547</b>	<b>783</b>	<b>984</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	119	10	312	113
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	256	261	-71	288
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 947</b>	<b>3 818</b>	<b>1 024</b>	<b>1 385</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-4 137	-5 314	-1 006	-1 659
Förvärv av fastigheter	-214	-181	-10	-174
Försäljning av fastigheter	449	229	87	-
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-14	-4	-13
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-10	-23	-4	-6
Utdelning joint ventures	182	34	-	-
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-50	-	-50	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 858</b>	<b>-5 269</b>	<b>-987</b>	<b>-1 852</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>89</b>	<b>-1 451</b>	<b>37</b>	<b>-467</b>

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-2 000	-3 000	-	-3 000
Upptagna räntebärande skulder	34 422	35 844	3 609	7 729
Amortering räntebärande skulder	-31 290	-31 417	-4 104	-5 238
Förändring säkerheter	-21	-663	-65	-523
Lösen av finansiella instrument	-241	-277	-241	-46
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	4	7	0	7
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>874</b>	<b>494</b>	<b>-801</b>	<b>-1 071</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>963</b>	<b>-957</b>	<b>-764</b>	<b>-1 538</b>
Likvida medel vid periodens början	2 558	3 515	4 285	4 096
Periodens kassaflöde	963	-957	-764	-1 538
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 521</b>	<b>2 558</b>	<b>3 521</b>	<b>2 558</b>

1) Erlagd ränta ingår ränta på leasingskuld avseende tomträttsavgälder och arrenden.

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

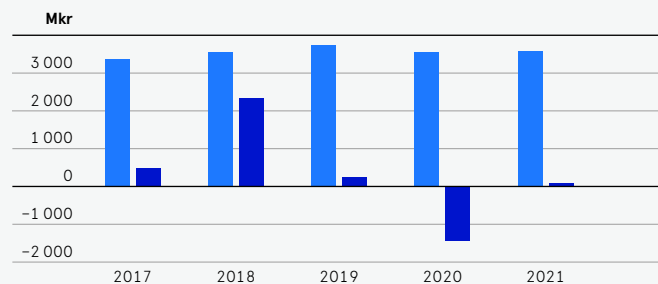
### Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före räntor och skatt uppgick till 5 431 mkr (5 071). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till till 3 572 mkr (3 547) till följd av högre driftöverskott.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till –4 137 mkr (–5 314). Totalt uppgick kassaflödet från investeringsverksamheten till –3 858 mkr (–5 269).

Årets nettouplåning uppgick till 3 132 mkr (4 429). Sammantaget har likvida medel ökat under året med 963 mkr (–957) och uppgick till 3 521 mkr (2 558) vid utgången av året.

### Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital

■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

### Fastighetsförvärv 2021

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskillning, mkr	Tillträde
Svärdsliljan 1	Solna	Järvastaden AB	188	Jan 2021
Gullbergsvass 703:44	Göteborg	Göteborgs kommun	26	Aug 2021
<b>Summa överenskommet fastighetsvärde</b>			<b>214</b>	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			0	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>214</b>	

### Fastighetsförsäljningar 2021

Fastighet	Ort	Köpare	Köpeskillning, mkr	Frånträde
Gulmäran 1	Solna	JM AB	180	Feb 2021
Svärdsliljan 1	Solna	JM AB	184	Feb 2021
Smedjan 13 och 15	Malmö	Trianon	88	Dec 2021
<b>Summa överenskommet fastighetsvärde</b>			<b>452</b>	
Förvärvsomskostnader till exempel stämpelskatt och övriga transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-3	
<b>Total köpeskillning</b>			<b>449</b>	

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Totalt Vasakronan

Januari–december	2021	2020
Marknadsvärde fastigheter, mkr	181 575	162 421
Hysesintäkter, mkr	7 425	7 006
Driftöverskott, mkr	5 533	5 189
Överskottsgrad,%	75	74
Uthyrningsgrad, %	91	92
Antal fastigheter	168	171
Area, tkvm	2 348	2 339
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	94	92

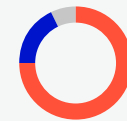
### Fördelning geografisk marknad



Stockholm	66%
Göteborg	17%
Malmö	9%
Uppsala	8%

Avser andel av kontrakterad hyra

### Fördelning per objektstyp



Kontor	75%
Handel	18%
Övrigt	7%

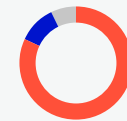
Avser andel av kontrakterad hyra

## Stockholm

2021	2020
123 250	109 799
4 819	4 450
3 649	3 344
76	75
90	91
78	79
1 402	1 373
92	90,5



66%



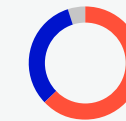
Kontor	82%
Handel	11%
Övrigt	7%

## Göteborg

2021	2020
33 317	29 365
1 293	1 286
964	962
75	75
95	95
34	34
392	403
96	96



17%



Kontor	63%
Handel	32%
Övrigt	5%

## Malmö

2021	2020
13 719	13 018
712	700
481	475
68	68
91	88
31	33
300	309
100	100



9%



Kontor	62%
Handel	27%
Övrigt	11%

## Uppsala

2021	2020
11 289	10 239
601	570
439	408
73	72
94	96
25	25
254	254
90	83,3



8%



Kontor	68%
Handel	19%
Övrigt	13%

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020
Nettoomsättning	510	510
Rörelsens kostnader	-703	-659
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-193</b>	<b>-149</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 538	3 943
Resultat från andelar i joint ventures	0	-1
Räntenetto	-374	-349
Värdeförändring finansiella instrument	938	167
Bokslutsdispositioner	-236	-200
<b>Resultat före skatt</b>	<b>2 673</b>	<b>3 411</b>
Skatt	-419	-230
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 254</b>	<b>3 181</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	2 254	3 181
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 254</b>	<b>3 181</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 510 mkr (510) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i koncernbolag uppgick till 2 538 mkr (3 943) och är hänförligt till utdelningar.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 938 mkr (167) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick till 2 673 mkr (3 411). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 513 mkr (2 546).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	65	4
Aktier och andelar i dotterbolag	37 829	37 636
Fordringar hos dotterbolag	38 972	40 472
Aktier och andelar i joint ventures	1	0
Fordringar joint ventures	20	-
Uppskjuten skattefordran	125	368
Derivatinstrument	1 062	934
Långfristiga fordringar	225	909
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>78 298</b>	<b>80 323</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	9 498	6 469
Fordringar joint ventures	0	131
Derivatinstrument	78	4
Kortfristiga fordringar	954	614
Likvida medel	3 513	2 546
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>14 042</b>	<b>9 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>92 341</b>	<b>90 087</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	13 077	12 823
Obeskattade reserver	922	686
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	73 838	69 317
Derivatinstrument	1 995	4 364
Ej räntebärande skulder	762	1 144
Skulder till dotterbolag	1 747	1 753
<b>Summa skulder</b>	<b>78 342</b>	<b>76 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>92 341</b>	<b>90 087</b>

# Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av året till 290 (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.

## Taxonomi

Vasakronan omfattas inte av kravet på rapportering enligt taxonomiförordningen. Till följd av förväntningar från bolagets intressenter kommer dock bolaget att avrapportera i enlighet med taxonomin.

Under kvartalet enades Vasakronan, tillsammans med Fastighetsägarna Sverige och några av de andra stora svenska fastighetsägarna, om gemensamma gränsvärden för befintliga fastigheter. Kontorsbyggnader med primärenergital lägre än 89 kilowattimmar per kvadratmeter (byggda t.o.m. 2020) anses därmed av branschen tillhöra de byggnader som är 15 procent mest energieffektiva. I början av januari fick Energimyndigheten och Boverket ett regeringsuppdrag att utreda vilken roll staten ska ha i framtagandet av en metod för fastställa vilka byggnader som är de 15 procent mest energieffektiva. Uppdraget ska vara slutfört 30 maj 2022.

## 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.

Under året har ett nytt hyresavtal tecknats med Första AP-fonden i fastigheten Stuten i Stockholm och i fastigheten Klara C i Stockholm har Tredje AP-fonden förlängt sitt hyresavtal. Båda hyresavtalen har tecknats på marknadsmässiga villkor.

Vid utgången av året hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 715 mkr att jämföra med 490 mkr vid årsskiftet 2020/2021.

## 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 för 2020 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.

## 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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 3 Februari 2022 kl. 13.30 CET.

## Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde  
kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,4	91,9	91,4	91,9
Överskottsgrad, %	75	74	74	74
Investeringar i befintliga projekt, mkr	4 137	5 314	1 006	1 659
Fastighetsförvärv, mkr	214	181	10	174
Fastighetsförsäljningar, mkr	-447	-229	-85	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 904	5 266	931	1 833
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 575	162 420	181 575	162 420
Area på balansdagen, tkvm	2 348	2 339	2 348	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	168	171	168	171
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	92	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	83	83	83	83

	Jan-dec 2021	Jan-dec 2020	Okt-dec 2021	Okt-dec 2020
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA-marginal, %	73	71	71	70
Räntetäckningsgrad, ggr	5,2	4,4	5,5	4,7
Soliditet på balansdagen, %	43	40	43	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	39	41	39	41
Genomsnittlig räntebindning <sup>1)</sup> , år	4,6	5,6	4,6	5,6
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>1) 2)</sup> , år	5,0	5,0	5,0	5,0
Genomsnittlig kapitalbindning <sup>1) 3)</sup> , år	5,5	5,4	5,5	5,4
EPRA NRV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	110 515	94 656	110 515	94 656
EPRA NTA på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	102 179	87 735	102 179	87 735
EPRA NDV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	83 118	69 450	83 118	69 450
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,3	1,6	1,3	1,6
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	70 317	66 759	70 317	66 759
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 572	3 547	783	984
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>4)</sup>	13,0	13,5		
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	290	293	290	293

1) Sista dagen i perioden.

2) Exklusive outnyttjade kreditlöften.

3) Inklusive outnyttjade kreditlöften.

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

## Härledning nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	85 290	70 869	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908
Återläggning derivat	855	3 426	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 273	22 269	26 273	22 269
	<b>110 515</b>	<b>94 656</b>	<b>110 515</b>	<b>94 656</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	85 290	70 869	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-141	-136	-141	-136
Återläggning derivat	855	3 426	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 273	22 269	26 273	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-8 195	-6 785	-8 195	-6 785
	<b>102 179</b>	<b>87 735</b>	<b>102 179</b>	<b>87 735</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	85 290	70 869	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	269	489	269	489
	<b>83 118</b>	<b>69 450</b>	<b>83 118</b>	<b>69 450</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	5 533	5 189	1 413	1 314
Central administration	-124	-118	-20	-29
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	183	34	-	-
Tomträttsavgälder och arrenden	-167	-165	-42	-42
	<b>5 425</b>	<b>4 940</b>	<b>1 351</b>	<b>1 243</b>

	Jan–dec 2021	Jan–dec 2020	Okt–dec 2021	Okt–dec 2020
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	7 425	7 006	1 913	1 772
EBITDA	5 425	4 940	1 351	1 243
	<b>73</b>	<b>71</b>	<b>71</b>	<b>70</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	5 425	4 940	1 351	1 243
Finansnetto	-1 051	-1 117	-244	-263
	<b>5,2</b>	<b>4,4</b>	<b>5,5</b>	<b>4,7</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	59 342	55 659	59 342	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	14 496	13 658	14 496	13 658
Likvida medel	-3 521	-2 558	-3 521	-2 558
	<b>70 317</b>	<b>66 759</b>	<b>70 317</b>	<b>66 759</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	70 317	66 759	70 317	66 759
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	181 575	162 420	181 575	162 420
	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>

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



# Definitioner

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Area, kvm

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

## Beläningsgrad, %

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

## Central administration, mkr

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

## Driftnetto, mkr

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

## Driftöverskott, mkr

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

## EBITDA, mkr

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

## EBITDA marginal, %

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

## Energiprestanda, kWh/kvm

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

## EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 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.

## 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.

## Fastighetsförsäljningar, mkr

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

## Fastighetsförvärv, mkr

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

## Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## Genomsnittlig 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 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 nettouthyrningar 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

Årsredovisning 2021	Mars 2022
Delårsrapport jan–mars 2022	27 april 2022

### ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	27 april 2022
-----------	---------------

### En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 168 fastigheter med en total area på 2,3 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 182 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)