

## Vd-ord

## Vasakronan första 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 5 procent (3) och uppgick totalt till 1 902 mkr (1 818). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent (0).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 44 000 kvadratmeter (18 000) med en årshyra på 260 mkr (78). Nettouthyrningen uppgick till 125 mkr (-154) för kvartalet.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar uppgick till i genomsnitt 7 procent att jämföra med 16 procent föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 285 mkr (344) genomförts under kvartalet.
- > Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,8 procent (91,5). Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (1,8) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 5 procent (4) och uppgick totalt till 1 400 mkr (1 333). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (0).
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 084 mkr (1 011).
- > Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 2 922 mkr (1 638), vilket motsvarar en värdeökning på 1,6 procent (1). Värdeförändringen förklaras framförallt av sänkta avkastningskrav.
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick vid periodens utgång till 185 034 mkr (164 819).
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till 901 mkr (266) till följd av uppgång i längre marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till 3 895 mkr (2 313).

Hyresintäkter

+5%

Driftöverskott

+5%

Värdeförändring  
på fastigheter

+1,6%

Uthyrningsgrad

91,8%

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021–mars 2022	Jan–dec 2021
Hyresintäkter	1 902	1 818	7 509	7 425
Driftöverskott	1 400	1 333	5 600	5 533
Resultat före värdeförändringar och skatt	1 084	1 011	4 463	4 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 922	1 638	16 540	15 255
Resultat efter skatt	3 895	2 313	17 941	16 359
Kassaflöde från den löpande verksamhet	804	612	4 139	3 947
Marknadsvärde fastigheter	185 034	164 819	185 034	181 575
Uthyrningsgrad, %	91,8	91,5	91,8	91,4
Överskottsgrad, %	74	73	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,7	5,4	5,2
Belåningsgrad, %	38	42	38	39
EPRA NRV på balansdagen, mkr	113 580	96 096	113 580	110 515
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 864	88 995	104 864	102 179
EPRA NDV på balansdagen, mkr	88 267	70 461	88 267	83 118
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	90	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	81	84	81	83

## Stark inledning på året

### Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Den 9 och 24 februari 2022, två datum som få av oss kommer att glömma. Den 9 februari därför att restriktioner kopplade till corona-pandemin slutligt och välkommet togs bort. Den 24 februari därför att Ryssland gick in i Ukraina.

På ett personligt plan lämnar kriget ingen oberörd. Bilderna och rapporterna vi får via media är fasansfulla. Vilka långsiktiga konsekvenser kriget får återstår att se, men klart är att säkerhetsläget i Europa och Sverige förändrades över en natt.

Än så länge har det oroliga läget ingen direkt påverkan på hyresmarknaden men att Sverige öppnat upp märks tydligt i våra citylägen och vår verksamhet. Den uppåtgående trend vi såg i slutet av 2021 håller i sig och efterfrågan på kontor och lokaler av högsta kvalitet i de bästa lägena är fortsatt stark.

### Hög efterfrågan i Stockholm city

Vi har stort fokus på uthyrning och redovisar en nyuthyrningsvolym på 260 miljoner kronor för första kvartalet. Till grund för den ligger ett antal stora uthyrningar i centrala Stockholm.

Även Malmö bidrar positivt med ett flertal större uthyrningar både på kontorssidan och i butikslägen. Extra roligt är att IKEA valt att etablera sin första citybutik i köpcentrumet Triangeln.

Basen för vår verksamhet ligger i en långsiktig och aktiv förvaltning av våra fastigheter som nu värderas till totalt 185 miljarder kronor. Vårt fokus är att ständigt öka intjäningen genom att utveckla beståndet och tillgodose våra befintliga kunders förändrade behov. Just nu är aktiviteten högre än vanligt och dialogerna med kunderna handlar om att skapa flexibilitet, både när det gäller lokalens storlek, läge och hur arbetsplatsen kan utformas. Vi har flera exempel på kunder som väljer att växa i vårt bestånd och under kvartalet har vi bland annat tecknat

avtal med ARC som hyr hela vår projektfastighet Grev Tureplan i Stockholm city. I väntan på att den färdigställs första kvartalet 2024 hyr de 5 000 kvadratmeter i Klara Zenit. Den typen av affärer visar på vår storlek och styrkan i vårt erbjudande.

### Projekt i slutskede

Flera av våra projekt börjar färdigställas och det här kvartalet välkomnar vi bland andra Cowi till Platinan i Lilla Bommen, Göteborg. Under de närmaste månaderna kommer huset att fyllas med hyresgäster och området få liv. Lagom till sommaren inviger till exempel Scandic sitt nya hotell Scandic Göteborg Central och Poppels öppnar ett citybryggeri.

Hållbarhet är en ledstjärna i allt vi gör, inte minst i våra projekt och vi siktar alltid mot den högsta miljöcertifieringen, LEED Platina. Vi har höga ambitioner och därför är det roligt när våra projekt uppmärksammas. Nya Kronan i Sundbyberg har till exempel under kvartalet utsetts till vinnare i Årets bygge 2022.

Miljöcertifieringarna gynnar oss i uthyrningsarbetet och bidrar till mer fördelaktiga villkor i finansieringen. Utöver Vasakronans lägen och vår starka hyresgästportfölj, är just vår höga andel miljöcertifierade fastigheter någonting som Moody's lyfte i sin analys när man i början av april bekräftade vårt höga kreditbetyg, A3 stabila utsikter.

Intresset för Vasakronans obligationer och certifikat är fortsatt stort och vi har 82 procent av vår upplåning i kapitalmarknaden. Under kvartalet har vi för första gången gett ut en grön obligation i Schweiziska franc. Vår starka rating och breda investerarbas gör att vi långsiktigt har flera alternativ när vi ska låna. Det är extra viktigt i perioder med hög osäkerhet som den vi såg vid krigets början. Sedan dess har marknaden stabilise-



”Efterfrågan på lokaler av högsta kvalitet i de bästa lägena är fortsatt stark.”

## Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

rats men kostnaden för nyupplåning har naturligt gått upp. En stor andel lån bundna på längre löptider och en bredd i olika finansieringskällor gör dock att vi känner oss trygga inför framtiden.

**Högre inflation och prisutveckling**

Inflationssiffrorna fortsätter att stiga och vi ser prisökningar på bland annat energi och material. Samtidigt är våra hyresavtal kopplade till utvecklingen i konsumentprisindex och bidrar därför positivt. Exakt hur en ökad inflation påverkar vår verksamhet är för tidigt att säga. Det är dock tydligt att det är lönsamt att fortsätta arbetet med energieffektiviseringar och egenproduktion av el och vi har en fördel av vårt strukturerade arbete inom det området. Vi följer utvecklingen i materialpriser och det är i dagsläget svårt att göra projektkostnadsprognoser i tidiga skeden. När det gäller pågående projekt är större delen redan upphandlad och utgör därmed en begränsad risk. Klart är dock att incitamentet att fortsätta jobba med cirkulära processer har blivit ännu starkare. För Vasakronan och branschen.

Sist, men långtifrån minst, vill jag passa på att skryta lite över att Vasakronan har utsetts till en av de bästa arbetsgivarna i årets upplaga av Brilliant Awards. Utmärkelsen baseras på 290 000 medarbetarundersökningar och delas ut till organisationer med de mest engagerade medarbetarna. Vasakronan placerar sig på en hedrande andraplats bland serviceorganisationer.



ARC hyr 6 500 kvadratmeter i projektfastigheten Grev Tureplan som därmed är fullt uthyrd.

Det gör mig inte bara oerhört stolt, det gör också att jag känner mig trygg i den fortsatta leveransen av vårt uppdrag. Vasakronan står stabilt.

Stockholm 27 april 2022

**Johanna Skogestig**  
Verkställande direktör

# Vasakronan första kvartalet

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Stark inledning på året

Under årets första tre månader genomfördes nyuthyrningar motsvarande 44 000 kvadratmeter (18 000) och en årshyra på 260 mkr (78). I projektfastigheten Sperlingens Backe 47, vid Grev Tureplan, i centrala Stockholm har ett 10-årigt hyresavtal om 6 500 kvadratmeter tecknats med konsultföretaget ARC. Uthyrningen innebär att ARC hyr hela kontorsdelen av fastigheten. Sperlingens Backe 47 genomgår just nu en omfattande upprustning och beräknas stå färdig för inflytt våren 2024.

I fastigheten Svea Artilleri i Stockholm har ett 6-årigt hyresavtal om 6 200 kvadratmeter tecknats med Fortifikationsverket. Inflytt sker i april 2022 kort efter att Post- och Telestyrelsen lämnat lokalerna.

Av kvartalets nyuthyrning svarar 6 800 kvadratmeter och en årshyra om 40 mkr uthyrningar av butikslokaler. I Triangeln i Malmö har ett hyresavtal tecknats med träningskedjan SATS om 1 200 kvadratmeter. I samma fastighet har även IKEA tecknat ett hyresavtal 800 kvadratmeter. IKEA öppnar ett nytt koncept som fokuserar på mindre heminredningsartiklar.

Med dessa uthyrningar är Triangelns butiksdelar i det närmaste fullt uthyrt.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 135 mkr (232) har under kvartalet sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 125 mkr (-154). 92 mkr av det som sagts upp för avflytt avser hyresgäster som flyttar inom beståndet.

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 71 000 kvadratmeter (97 000) och en årshyra om 285 mkr (344). Omförhandlingsresultat för kvartalet uppgick till 7,0 procent (16). För hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick omförhand-

lingsresultatet till 8,0 procent (19,5) och för handel 0,5 procent (-3,3). I fastigheten Lyckan i Stockholm har Teracom förlängt sitt hyresavtal om 8 000 kvadratmeter i 7 år och i Norrtulls-palatset har Scandic Hotels förlängt sitt hyresavtal om knappt 4 000 kvadratmeter i 6 år.

Vid utgången av kvartalet uppgick uthyrningsgraden till 91,8 att jämföra med 91,4 procent vid årsskiftet. Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (1,8) av vakans i pågående projekt samt tomställda utvecklingsfastigheter.

## God tillgång till finansiering

Vasakronan fortsätter att utöka sin investerarbas genom upplåning i nya valutor. Intresset för bolagets obligationer är stort och under kvartalet har bolaget för första gången emitterat en grön obligation i schweizerfranc. Obligationen har en löptid på 3 år och total volym vid emissionstillfället motsvarade 198 mkr. Den breda finansieringsbasen leder till både minskad finansieringsrisk och lägre räntekostnad över tid.

## Rating från Moody's breddar finansieringen

Efter periodens slut 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. Moody's bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbilden. Rating-betyget motiveras av den starka ägarbilden, beståndets höga kvalitet med hög andel miljöcertifierade fastigheter samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig verksamhet.

## Minskad användning av nytt material i pågående projekt

Vasakronans ambition är att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030. De största utmaningarna för att nå målet är utsläppen från våra ny- och ombyggnationer. Ett sätt att snabbt minska klimatpåverkan är att minska mängden nytt material som används i projekten. Det senaste årets kraftigt höjda priser på material och längre leveranstider på grund av pandemin och kriget i Ukraina har tydliggjort att minskad materialanvändning och ökad andel återbrukat material även är en nödvändighet ur ett lönsamhetsperspektiv.

Sedan 2017 ställer Vasakronan krav i samtliga ny- och ombyggnadsprojekt att allt använt material ska redovisas, att den totala mängden material ska minska samt att andelen cirkulärt material ska öka. I de projekt som färdigställdes under 2021 ökade den totala andelen cirkulära material till totalt 13 procent (8). För mer information om Vasakronans miljöarbete, se sid 133 i årsredovisningen 2021. I vår klimatrapport enligt TCFD, på sidan 136 i årsredovisningen 2021, finns även en redovisning av vilken finansiell påverkan våra klimatrelaterade risker och möjligheter bedöms ha.

## Resultat för det första kvartalet

	Q1 2022	Q1 2021
Hyresintäkter, mkr	1 902	1 818
Driftöverskott, mkr	1 400	1 333
Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr	1 084	1 011
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	2 922	1 638
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	1,6	1,0
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	901	266
Resultat efter skatt, mkr	3 895	2 313
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	804	612



# Marknaden under första kvartalet

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## BNP-tillväxten bromsar in men är fortsatt stark

Efter den kraftigt stigande BNP-tillväxten under 2021 förväntas nu tillväxten falla tillbaka det första halvåret i år. Inbromsningen beror framförallt på att hushållens konsumtion dämpas när köpkraften gröps ur av höga priser på bland annat energi. Samtidigt förstärker kriget i Ukraina flaskhalsproblemen i den globala ekonomin, vilket hämmar företagens möjligheter att tillgoda den efterfrågan som finns. Trots detta bedöms den svenska BNP-tillväxten inte påverkas nämnvärt av situationen i Ukraina, bland annat på grund av att den offentliga konsumtionen förväntas att öka. I Konjunkturinstitutets senaste rapport prognostiseras BNP stiga med 3,3 procent 2022 jämfört med 4,8 procent 2021.

Som en följd av tillväxten i svensk ekonomi så fortsätter arbetsmarknaden att utvecklas starkt. Konjunkturinstitutet prognostiserar att sysselsättningen stiger med 2,4 procent 2022, jämfört med 1,1 procent 2021, till följd av den ökade efterfrågan på arbetskraft.

Återhämtningen i ekonomin har även påverkat kontorssysselsättningen i storstadsregionerna positivt. Enligt SCB och Evidens steg den med hela 7,7 procent under 2021. Kontorssysselsättningen förväntas fortsätta öka under 2022 men i en långsammare takt. För 2022 förväntas ökningen uppgå till 1,8 procent.

## Återhämtning i handeln

2021 blev ett rekordår för sällanköpsvaruhandeln. Den fysiska handeln återhämtade sig starkt och butiksflödena kom tillbaka när restriktionerna släpptes. Enligt HUI Researchs senaste rapport från mars ökade sällanköpsvaruhandeln, inklusive e-handeln, med 9,6 procent under 2021. För 2022 prognosti-

seras en ökning om 3,5 procent till stor del driven av prisökningar men även av fortsatt hög efterfrågan.

## Penningpolitiken går in i en ny fas

Uppgången i inflation har visat sig vara mer ihållande än vad som initialt bedömdes och har spridit sig till fler delar av ekonomin. Kriget i Ukraina har gett ytterligare inflationstryck genom ökade energi- och råvarupriser. Förväntningarna på centralbankernas agerande avseende räntan har därmed ändrats, vilket medfört kraftig uppgång i marknadsräntorna under kvartalet. Den långa perioden med extremt expansiv penningpolitik ser nu ut att gå mot sitt slut. Centralbanker avtar snabbt med stimulanspolitiken genom räntehöjningar samt minskade stödköp av värdepapper. Allt tyder nu på att även Riksbanken omvärderat sin räntebana och kommer inleda en höjningscykel redan under året.

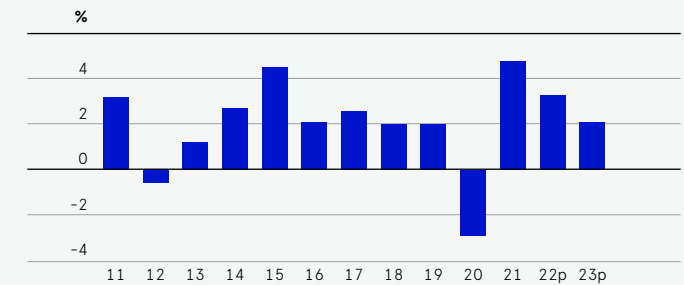
## Fortsatt ökade kreditmarginaler

Redan under den senare delen av 2021 noterades en ökning av kreditmarginalerna. Kriget i Ukraina och det försämrade makroekonomiska läget har bidragit till att denna trend fortsatt. I samband med krigsutbrottet var aktiviteten på obligationsmarknaden låg, vilket förklaras av ökad osäkerhet samt utflöden ur räntefonder. Aktiviteten på marknaden har därefter succesivt ökat. Tillgången till både bank- och kapitalmarknadsfinansiering är fortsatt god för bolag med hög kreditvärdighet som Vasakronan.

## Fortsatt hög transaktionsvolym

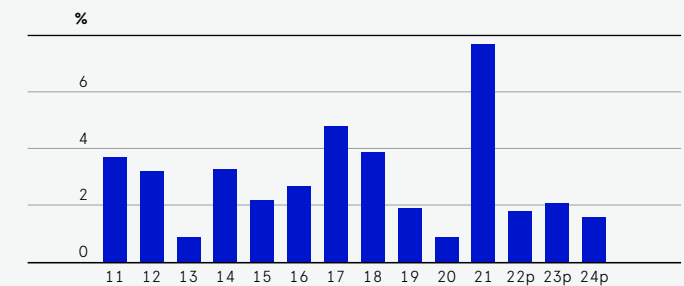
Trots det oroliga världsläget och stigande räntor är transaktionsmarknaden stark och intresset för fastigheter är fortsatt stort. Under kvartalet genomfördes transaktioner på den

## 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 första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

svenska fastighetsmarknaden till ett värde av 55 mdkr (40) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Större paketaffärer samt bildande av "joint ventures" har präglat transaktionsmarknaden första kvartalet 2022.

Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- och industrifastigheter de största segmenten och 90 procent av investeringarna är svenska. 30 procent av transaktionsvolymen omsattes i Stockholm.

**Positiv hyresmarknad**

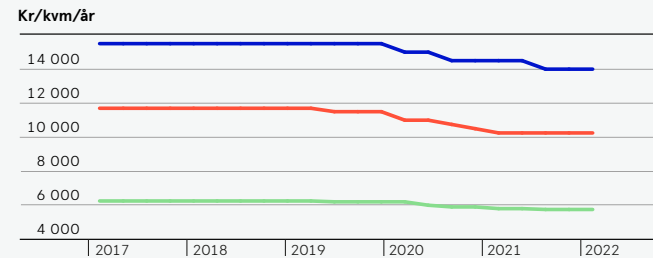
Successivt börjar människor nu återvända till sina kontor och det finns allt fler tecken på att det har lättat något på kontorshyresmarknaden. Företag vågar åter se framåt och det tecknas både större och längre avtal igen. Ännu syns ingen direkt påverkan på hyresmarknaden av det oroliga läget i Europa.

I Stockholms alla delmarknader samt i Uppsala ligger kontorshyrorna på oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet, medan de stigit något i Göteborg och Malmö. För centralt belägna och moderna kontorslokaler i samtliga Vasakronans orter är efterfrågan mycket god.

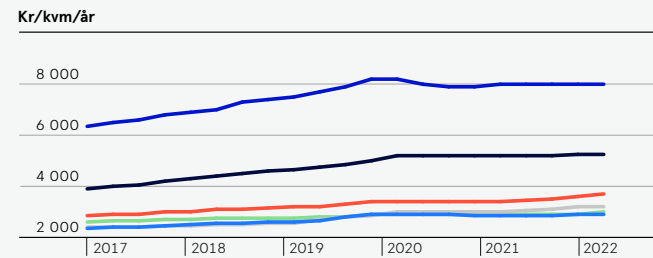
Under pandemin blev hyresmarknaden mer avvaktande och det har tagit längre tid att komma till avslut i affärer. Detta ledde till något stigande vakanser framförallt i Stockholm CBD och Stockholm innerstad. Under kvartalet har vakanserna fallit tillbaka något i dessa marknader.

Direktavkastningskraven för kontor har fortsatt att sjunka i Stockholms innerstad och Uppsala under kvartalet, vilket resulterat i stigande fastighetsvärden. I samtliga Vasakronans delmarknader ligger direktavkastningskravet på historiskt låga nivåer.

**Stagnerande marknadshyra handel**



**Avvaktande marknadshyra kontor**



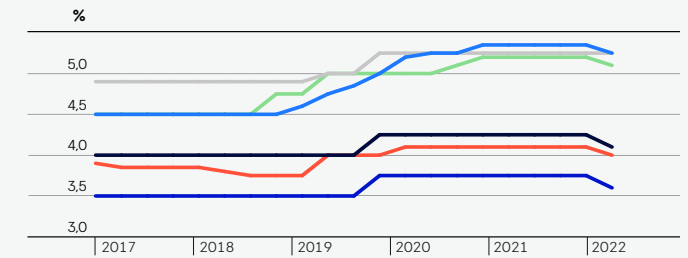
— Stockholm CBD — Stockholm innerstad (exkl. CBD) — Stockholm ytterområde — Uppsala innerstad — Göteborg CBD — Malmö CBD

Källa: Cushman & Wakefield.

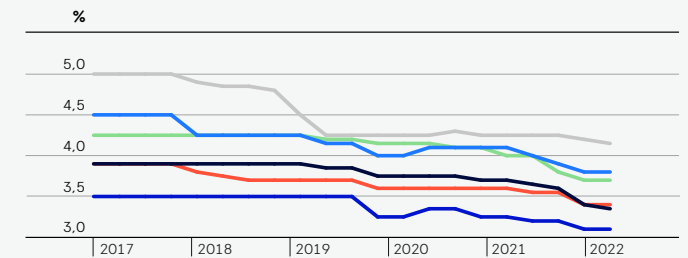
På butikssidan så har såväl marknadshyra som vakansgrad legat stabilt sedan årsskiftet. Hyresmarknaden för butiker har under lång tid pressats av den allt mer ökade e-handeln. En ljusning börja nu skönjas med en ökad efterfrågan på bra och effektiva butikslokaler i de bästa lägena.

Direktavkastningskraven för butiksfastigheter har minskat något sedan årsskiftet i Vasakronans samtliga delmarknader förutom i Uppsala.

**Sänkta avkastningskrav handel**



**Fortsatt låga direktavkastningskrav kontor**



# Koncernens resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Hyresintäkter</b>	1 902	1 818	7 509	7 425
Driftkostnader	-218	-208	-769	-760
Reparationer och underhåll	-29	-26	-104	-100
Fastighetsadministration	-87	-87	-364	-364
Fastighetskostnader	-168	-164	-672	-668
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-502</b>	<b>-485</b>	<b>-1 909</b>	<b>-1 892</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 400</b>	<b>1 333</b>	<b>5 600</b>	<b>5 533</b>
Central administration	-28	-33	-120	-124
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-5	21	167	193
Finansiella intäkter	1	1	4	4
Finansiella kostnader	-244	-271	-1 028	-1 055
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-40	-40	-160	-160
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>1 084</b>	<b>1 011</b>	<b>4 463</b>	<b>4 391</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 922	1 638	16 540	15 255
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-8	-7
Värdeförändring finansiella instrument	901	266	1 573	938
Nedskrivning goodwill	-	-	-5	-5
<b>Resultat före skatt</b>	<b>4 905</b>	<b>2 913</b>	<b>22 563</b>	<b>20 572</b>
Aktuell skatt	-90	-96	-217	-223
Uppskjuten skatt	-920	-504	-4 405	-3 990
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 895</b>	<b>2 313</b>	<b>17 941</b>	<b>16 359</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-2	-5	-6
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>3 896</b>	<b>2 315</b>	<b>17 946</b>	<b>16 365</b>

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Övrigt totalresultat<sup>1)</sup></b>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	-	-	73	73
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-2	-2
Inkomstskatt pensioner	-	-	-15	-15
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>56</b>	<b>56</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>3 896</b>	<b>2 315</b>	<b>18 002</b>	<b>16 421</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	74	73	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,7	5,4	5,2

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 första kvartalet

Marknaden under första 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

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för kvartalet ökade med 5 procent (3) till 1 902 mkr (1 818). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 3 procent (0). Ökningen förklaras framförallt av positiv effekt från nyuthyrning och omteckning av kontrakt men även av kvartalets indexuppräkning. Totala hyresintäkter påverkas positivt av ökad uthyrning i de projektfastigheter som driftsatts det senaste året med 179 mkr (168).

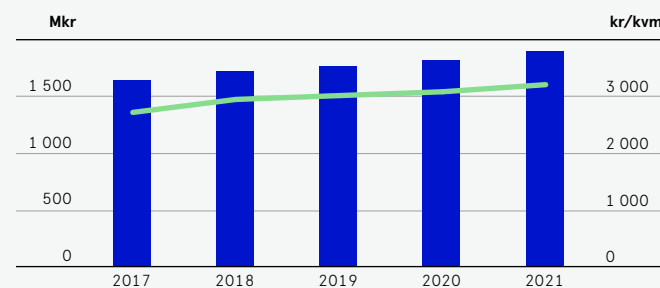
Nyuthyrningar har gjorts om 44 000 kvadratmeter (18 000) med en årshyra motsvarande 260 mkr (78). 36 procent (37) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av periodens nyuthyrning avser 106 mkr (14) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 135 mkr (232) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick till 125 mkr (-154).

Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt om 71 000 kvadratmeter (97 000) motsvarande en årshyra på 285 mkr (344). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 7 procent (16). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 8 procent (19,5) och för handel till 0,5 procent (-0,4). Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, med tillägg för omflytt inom beståndet, har närmare 75 procent (74) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 7 924 mkr (7 520) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,7 år (3,9). Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden

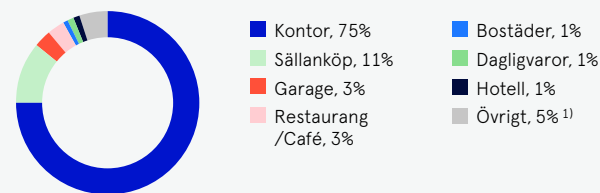
### Stigande hyresintäkter



Januari–mars

■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

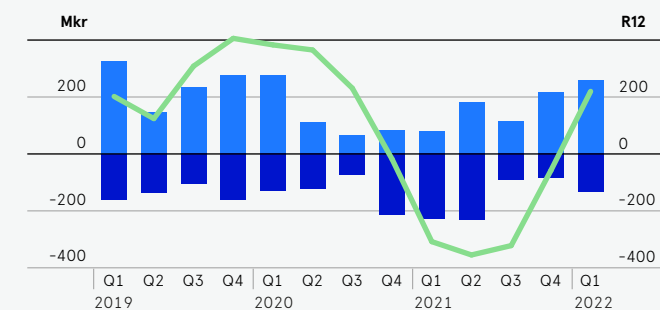
### Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

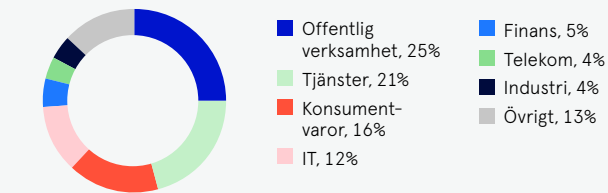
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

### Nettouthyrning



■ Nyuthyrning, mkr ■ Avflytt, mkr — Nettouthyrning, R12

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.



- Vd-ord
- Vasakronan första kvartalet
- Marknaden under första 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)

till 91,8 procent att jämföra med 91,4 vid utgången av 2021 och 91,5 vid motsvarande period föregående år. Vakansen förklaras till 1,4 procentenheter (1,8) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 502 mkr (485). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 3 procent (1). Ökningen förklaras främst av högre elkostnader och högre fastighetssektors skatt jämfört med motsvarande period föregående år.

### Driftöverskott

Driftöverskottet för perioden ökade med 5 procent (4) till 1 400 mkr (1 333). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (0). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (73).

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

### Administration

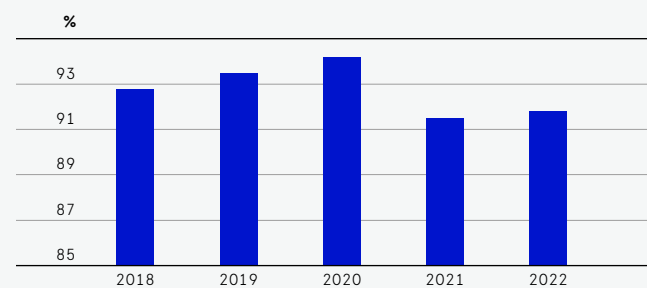
Kvartalets kostnader för fastighetsadministration var oförändrade jämfört med motsvarande kvartal föregående år och uppgick till –87 mkr. Kostnaden för central administration minskade till –28 mkr (–33), vilket förklaras bland annat av minskade konsultkostnader.

## Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
King	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

## Lägre uthyrningsgrad



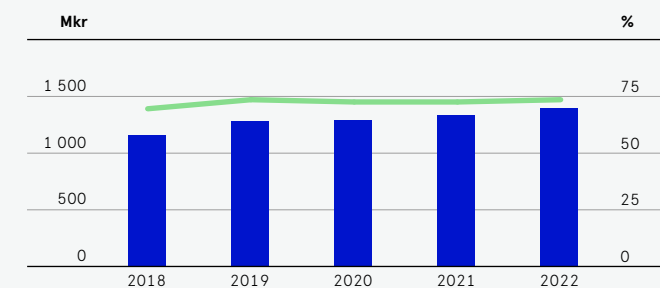
Per 31 mars.

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2022	819	872	11
2023	1 032	1 256	16
2024	729	1 233	16
2025–ff	1 438	4 222	53
<b>Summa</b>	<b>4 018</b>	<b>7 582</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	105	1
Garage	-	236	3
<b>Totalt</b>	<b>5 172</b>	<b>7 924</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

## Förbättrat driftöverskott



Per 31 mars.

■ Driftöverskott, mkr    — Överskottsgrad, %

*Kommentarer resultaträkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Finansnetto**

Finansnettot för perioden förbättrades till -243 mkr (-270), främst förklarad av lägre genomsnittlig ränta under kvartalet.

Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,3 procent (1,5).

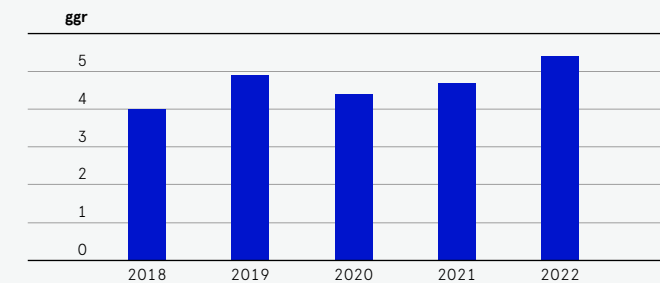
Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5,4 gånger (4,5). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

**Resultat före värdeförändringar och skatt**

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 1 084 mkr (1 011). Förändringen förklaras av högre driftöverskott samt förbättrat räntenetto.

**Finansiella risker**

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2022-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,0 år
Kapitalbindning	-	5,6 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	172%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,4 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,5 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 mars, rullande 12 månader.

*Kommentarer resultaträkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Värdetförändring förvaltningsfastigheter**

Per 31 mars 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdetförändringen på fastigheterna till 2 922 mkr (1 638), vilket motsvarar en värdetförändring om 1,6 procent (1,0) för perioden. Värdetförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick till 2 403 mkr (1 295) motsvarande 1,5 procent (0,9) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 534 mkr (368) motsvarande en ökning om 2,3 procent (1,5).

Värdeökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad. Värdeökningen i projektportföljen förklaras av minskad genomföranderisk samt förbättrad uthyrningsgrad.

Den positiva värdeutvecklingen förklaras framförallt av nedjusterade avkastningskrav. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,82 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

**Värdetförändring finansiella instrument**

Positiv värdetförändring på derivat ökade till 901 mkr (266), främst förklarad av uppgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid periodens slut till 76 725 mkr (75 474), varav 50 080 (49 580) utgörs av ränteswappar och 26 645 mkr (25 894) av valutaränteswappar.

**Skatt**

I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt 1 010 mkr (600). Av skatten utgjordes 90 mkr (96) av aktuell skattekostnad och 920 mkr (504) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader främst hänförligt till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,6 procent (22,9).

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

**Värdepåverkande faktorer**

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	1,45
Marknadshyror	0,00
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,17
<b>Totalt</b>	<b>1,62</b>

**Värdetförändring per region**

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdetförändring, %-enheter
Stockholm	1,91	1,30
Göteborg	1,44	0,27
Uppsala	0,60	0,04
Malmö	0,26	0,02
<b>Totalt</b>		<b>1,62</b>

**Värdetförändring fördelat per kategori**

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdetförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	1,51	1,32
Projekt- och utvecklingsfastigheter	2,33	0,29
Transaktioner	-	-
<b>Totalt</b>		<b>1,62</b>

# Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 016	2 044	2 044
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	185 034	164 819	181 575
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 155	5 162	5 157
Inventarier	103	61	102
	<b>190 292</b>	<b>170 042</b>	<b>186 834</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	985	931	971
Fordringar joint ventures	20	-	20
Derivatinstrument	3 054	961	1 062
Andra långfristiga fordringar	790	441	231
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 849</b>	<b>2 333</b>	<b>2 284</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>197 157</b>	<b>174 419</b>	<b>191 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	48	129	45
Fordringar joint ventures	1	131	1
Aktuella skattefordringar	48	-	79
Derivatinstrument	97	9	78
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 430	2 241	1 308
Likvida medel	3 471	4 415	3 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 095</b>	<b>6 925</b>	<b>5 032</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>202 252</b>	<b>181 344</b>	<b>196 194</b>

Belopp i mkr	2022-03-31	2021-03-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>89 172</b>	<b>73 186</b>	<b>85 290</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	60 112	58 109	59 342
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 156	5 163	5 158
Uppskjuten skatteskuld	27 194	22 773	26 273
Derivatinstrument	2 261	2 917	1 957
Övriga långfristiga skulder	63	57	69
Avsatt till pensioner	45	121	45
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>94 831</b>	<b>89 140</b>	<b>92 844</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	13 639	15 058	14 496
Leverantörsskulder	23	100	57
Skulder joint ventures	23	26	22
Aktuella skatteskulder	-	35	-
Derivatinstrument	7	98	38
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 557	3 701	3 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 249</b>	<b>19 018</b>	<b>18 060</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>202 252</b>	<b>181 344</b>	<b>196 194</b>

**Kommentarer balansräkning**

Vd-ord
Vasakronan första kvartalet
Marknaden under första kvartalet
Koncernens resultaträkning
<b>Koncernens balansräkning</b>
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 köpskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 mars 2022 till 1 903 mkr vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2021/2022.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 13 mkr (41) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun. Förändringen sedan årsskiftet förklaras av försäljning av dotterbolaget Tmpl Work.

**Förvaltningsfastigheter**

Per 31 mars 2022 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 185 034 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under perioden uppgick till 2 922 mkr (1 638), vilket motsvarar en värdeuppgång om 1,6 procent (1,0). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -6,1/9,4 mdkr.

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 värdering av fastigheter, se sidorna 109–110 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

**Förändring fastighetsvärden**

Mkr	2022	2021
<b>Ingående värde 1 januari</b>	181 575	162 420
Investeringar	536	945
Förvärv	-	181
Försäljningar	-	-364
Värdeförändring	2 922	1 638
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>185 034</b>	<b>164 819</b>

Nettoinvesteringarna under perioden uppgick till 536 mkr (762) och avser i sin helhet investeringar ny- och ombyggnadsprojekt.

**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 (94) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 87 procentenheter (82) LEED Guld eller högre. Av de 94 procenten utgörs 19 procentenheter (22) av fastigheter med pågående omcertifiering som försenats bland annat på grund av pandemin och svårigheter att inhämta data.

**Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende**

Per 31 mars 2022 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 155 mkr att jämföra med 5 157 mkr vid årsskiftet.

Nyttjanderättsavtalen avser framförallt tomträttsavdel men även arrendeavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med 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.



*Kommentarer balansräkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Fastighetsprojekt**

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 10 228 mkr (10 134), varav 8 245 mkr (7 932) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 89 procent vid utgången av perioden att jämföra med 83 procent vid årsskiftet. Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 500 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 720 mkr. I merparten av de större projekten är inflyttning pågående eller påbörjas under året.

**Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures**

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid årets utgång till 985 mkr (971). Förändringen i innehavet förklaras framförallt av försäljning av dotterbolaget Tmpl Work till intressebolaget Hydda.

**Uppskjuten skatt**

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2022 till 27 194 mkr jämfört med 26 273 mkr vid utgången av 2021. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

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

**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>3)</sup>
Göteborg	Platinan	2 600	2 647	102%	53 700	Q4 -21	92	April -22	Platina
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 442	75%	15 500	E/T	E/T <sup>2)</sup>	Mars -23	Guld
Sundbyberg	Kronan 1	1 680	1 467	87%	44 400	Q4 -21	100	Nov -21	Platina
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	695	87%	15 000	Q2 -22	96	Juni -22	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	60	10%	8 500	Q4 -23	91	Jan -24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	523	99%	11 500	Q4 -21	92	Mars -22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	266	58%	8 000	Q3 -22	0	April -23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	242	65%	3 900	E/T	47	Dec -22	Guld
Göteborg	Strömshuset	270	282	104%	10 450	E/T	96	Jan -22	Platina
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>9 245</b>	<b>7 624</b>	<b>82</b>			<b>89</b>		
Övriga projekt		983	621						
<b>Totalt</b>		<b>10 228</b>	<b>8 245</b>						

1) Beräknad utifrån area.

2) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

3) Prognos vid färdigställande.

*Kommentarer balansräkning (forts)*

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

**Finansiering**

Vasakronan främsta finansieringskälla är kapitalmarknaden genom icke säkerställda obligationer. För att minska finansieringsrisken eftersträvar Vasakronan att sprida låneförfallen och begränsa storleken på varje enskilt lån. Efter periodens slut bekräftade Moody’s Vasakronans starka kreditbetyg A3, stabila utsikter. Genom kreditbetyget får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider, utan även tillgång till finansiering 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.

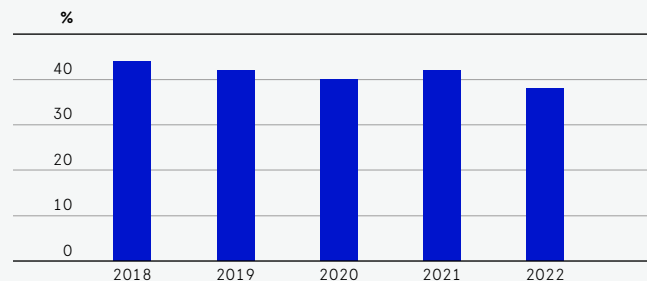
Under kvartalet breddade Vasakronan investerarbasen ytterligare genom en första grön obligation i den Schweiziska marknaden. Den gröna obligationen har en löptid på 3 år och total volym om CHF 20 m, vilket vid emissionstillfället motsvarade cirka 198 mkr. Totalt har Vasakronan lånat upp ca 2,4 mdkr (5,5) på obligationsmarknaden under perioden. Vasakronan har emitterat obligationer i åtta valutor och 35 procent (35) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar hela valutarisken.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 70 280 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,5 år (4,6) och den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,3 procent vid utgången av perioden vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2021/2022. 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.

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 tillsvdare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit utnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 471 mkr (3 521), utnyttjad kreditfacilitet från ägarna samt utnyttjad lånefacilitet om 2 mdkr från Europeiska Investeringsbanken (EIB) motsvarar tillsammans 172 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgår vid periodens slut till 5,6 år (5,5).

**Stabil belåningsgrad**



Per 31 mars.

**Ränte- och kapitalbindning**

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel,%	Mkr	Andel,%
0–1 år	31 834	43	13 639	18
1–2 år	94	0	11 442	16
2–3 år	2 795	4	8 411	11
3–4 år	2 397	3	7 548	10
4–5 år	2 502	3	7 923	11
5–6 år	5 700	8	3 005	4
6–7 år	7 900	11	3 457	5
7–8 år	4 600	6	1 743	2
8–9 år	4 050	6	4 174	6
9–10 år	6 200	8	2 177	3
Över 10 år	5 679	8	10 232	14
<b>Totalt</b>	<b>73 751</b>	<b>100</b>	<b>73 751</b>	<b>100</b>

**Fördelning finansieringskällor**

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel,%
Certifikat	7 965	11
Obligationer, SEK	26 470	36
Obligationer, NOK	13 337	18
Obligationer, övriga valutor	12 790	17
NSV, EUR	518	1
Banklån mot säkerhet	7 866	11
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 805	7
<b>Totalt</b>	<b>73 751</b>	<b>100</b>

*Kommentarer balansräkning (forts)*

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Grön finansiering**

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens slut uppgick volymen gröna obligationer till 43 867 mkr (43 317).

År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 990 mkr (4 280). Utestående volym gröna banklån uppgick totalt till 6 565 mkr (6 700).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt Namensschuldverschreibung (NSV) och gröna banklån ökade under perioden till 76 procent (74) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerar rapport – Grön finansiering sidorna 173–180 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

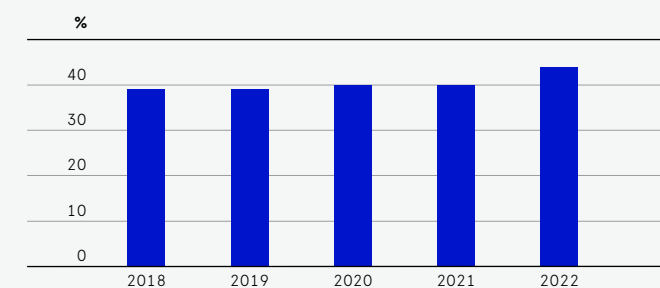
**Eget kapital**

Det egna kapitalet uppgick vid utgången av kvartalet till 89 172 mkr att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet. Kvartalets totalresultat uppgick till 3 895 mkr (2 313). Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -13 mkr att jämföra med 6 mkr vid utgången av 2021. Förändringen förklaras av försäljningen av dotterbolaget Tmpl Work.

Soliditeten uppgick vid årets utgång till 44 procent och belåningsgraden till 38 procent att jämföra med 43 respektive 39 vid utgången av 2021.

**Grön finansiering under ramverk**

	<b>Belopp, mkr</b>
Gröna certifikat	4 990
Gröna obligationer, SEK	26 343
Gröna obligationer, NOK	7 290
Gröna obligationer, övriga valutor	10 234
Gröna NSV, EUR	514
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>49 371</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	53 126
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>3 755</b>

**Soliditet**

Per 31 mars.

# Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>62 636</b>	<b>70 863</b>	<b>6</b>	<b>70 869</b>
Periodens resultat	-	-	16 365	16 365	-6	16 359
Övrigt totalresultat	-	-	56	56	-	56
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>16 421</i>	<i>16 421</i>	-6	<i>16 415</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	6
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000	-	-2 000
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>
Periodens resultat	-	-	3 896	3 896	-1	3 895
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>3 896</i>	<i>3 896</i>	-1	<i>3 895</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-13	-13
Utdelning	-	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2022-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>80 953</b>	<b>89 180</b>	<b>-8</b>	<b>89 172</b>

## Koncernens kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 400	1 333	5 600	5 533
Central administration	-28	-33	-119	-124
Återläggning avskrivningar	7	3	31	27
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	1	0	-5
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 385</b>	<b>1 304</b>	<b>5 512</b>	<b>5 431</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-330	-376	-1 497	-1 543
Erhållen ränta	1	1	4	4
Betald inkomstskatt	-60	-131	-249	-320
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>996</b>	<b>798</b>	<b>3 770</b>	<b>3 572</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-304	-541	356	119
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	112	355	13	256
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>804</b>	<b>612</b>	<b>4 139</b>	<b>3 947</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-536	-945	-3 728	-4 137
Förvärv av fastigheter	-	-181	-33	-214
Försäljning av fastigheter	-	364	85	449
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-6	-17	-10	-78
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-	-	-67	-10
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	18	-
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-18	-	164	182
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-2	-	-52	-50
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-544</b>	<b>-779</b>	<b>-3 623</b>	<b>-3 858</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>260</b>	<b>-167</b>	<b>516</b>	<b>89</b>

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	-	-	-2 000	-2 000
Upptagna räntebärande skulder	9 241	12 621	31 042	34 422
Amortering räntebärande skulder	-10 159	-9 888	-31 561	-31 290
Förändring säkerheter	611	-713	1 303	-21
Lösen av finansiella instrument	-3	-	-244	-241
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-	4	-	4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-310</b>	<b>2 024</b>	<b>-1 460</b>	<b>874</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-50</b>	<b>1 857</b>	<b>-944</b>	<b>963</b>
Likvida medel vid periodens början	3 521	2 558	4 415	2 558
Periodens kassaflöde	-50	1 857	-944	963
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 471</b>	<b>4 415</b>	<b>3 471</b>	<b>3 521</b>

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



Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapital**Koncernens  
kassaflödesanalys**Vasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

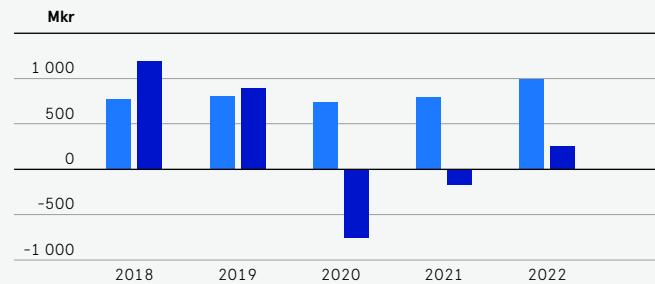
Kalendarium

**Kommentarer kassaflödesanalys**

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till till 996 mkr (798). Ökningen förklaras främst av högre driftöverskott och lägre betald skatt men även av ett förbättrat räntenetto.

Kassaflödet från investeringsverksamheten minskade till -544 mkr (-779), vilket framförallt förklaras av en mindre projektportfölj.

Kvartalets nettouplåning uppgick till -912 mkr (2 733). Sammantaget har likvida medel minskat med 50 mkr (1 857) och uppgick till 3 471 mkr (4 415) vid utgången av perioden.

**Stabilt kassaflöde  
från den löpande verksamheten**

Januari–mars.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital

■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första 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–mars	2022	2021
Marknadsvärde fastigheter, mkr	185 034	164 819
Hysesintäkter, mkr	1 902	1 818
Driftöverskott, mkr	1 400	1 333
Överskottsgrad,%	74	73
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	168	170
Area, tkvm	2 357	2 344
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	94	92

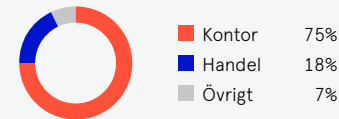
### Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra



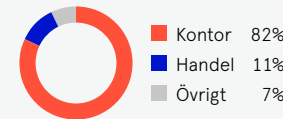
### Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra



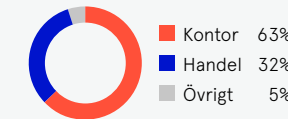
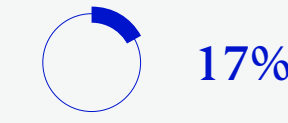
## Stockholm

2022	2021
125 889	111 377
1 232	1 181
922	883
75	75
91	91
78	78
1 401	1 376
94	90



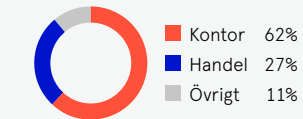
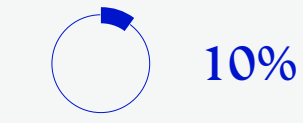
## Göteborg

2022	2021
33 956	29 995
337	314
251	231
74	74
94	93
34	34
393	403
96	96



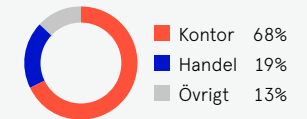
## Malmö

2022	2021
13 769	13 070
185	176
125	115
68	65
93	89
31	33
299	311
100	100



## Uppsala

2022	2021
11 419	10 377
148	147
102	104
69	71
94	96
25	25
264	254
83	82



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021
Nettoomsättning	135	126
Rörelsens kostnader	-174	-165
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-39</b>	<b>-39</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i joint ventures	0	0
Räntenetto	-63	-98
Värdeförändring finansiella instrument	901	266
<b>Resultat före skatt</b>	<b>799</b>	<b>129</b>
Skatt	-165	-27
<b>Periodens resultat</b>	<b>634</b>	<b>102</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	634	102
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>634</b>	<b>102</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 135 mkr (126) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 901 mkr (266) till följd av uppgången i längre marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 799 mkr (129). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 460 mkr (4 400).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2022-03-31	2021-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	65	23
Aktier och andelar i dotterbolag	37 829	37 636
Fordringar hos dotterbolag	38 972	39 472
Andelar i joint ventures	1	0
Fordringar joint ventures	20	-
Uppskjuten skattefordran	-	313
Derivatinstrument	3 054	961
Långfristiga fordringar	783	435
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>80 723</b>	<b>78 840</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	9 314	7 269
Fordringar joint ventures	0	0
Derivatinstrument	97	9
Kortfristiga fordringar	745	1 588
Likvida medel	3 460	4 400
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 616</b>	<b>13 266</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>94 339</b>	<b>92 106</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	13 711	12 925
Obeskattade reserver	922	686
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	73 751	73 167
Derivatinstrument	3 538	3 015
Uppskjuten skatteskuld	61	-
Ej räntebärande skulder	356	648
Skulder till dotterbolag	2 000	1 665
<b>Summa skulder</b>	<b>79 706</b>	<b>78 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>94 339</b>	<b>92 106</b>

# Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första 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 perioden till 288 att jämföra med 290 vid utgången av 2021.

## 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 2021 på sidorna 62–68.

## Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 110 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

## Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 120 i Vasakronans årsredovisning för 2021.

Vid utgången av året hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 625 mkr att jämföra med 715 mkr vid årsskiftet 2021/2022.

## Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är 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 2021 sidorna 99–122.

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, NSV-, bank- och 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 2021 sidan 100.

## Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 23. På sidan 24 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

## Johanna Skogestig

Verkställande direktör

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning*

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

## Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,8	91,5	91,8	91,4
Överskottsgrad, %	74	73	75	75
Investeringar i befintliga projekt, mkr	536	945	3 728	4 137
Fastighetsförvärv, mkr	-	181	33	214
Fastighetsförsäljningar, mkr	-	-364	-83	-447
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	536	762	3 678	3 904
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	185 034	164 819	185 034	181 575
Area på balansdagen, tkvm	2 357	2 344	2 357	2 348
Antal fastigheter på balansdagen	168	170	168	168
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	90	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	81	84	81	83

	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA-marginal, %	70	69	73	73
Räntetäckningsgrad, ggr	5,5	4,7	5,4	5,2
Soliditet på balansdagen, %	44	40	44	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	38	42	38	39
Räntebindning <sup>1</sup> , år	4,5	5,5	4,5	4,6
Kapitalbindning <sup>1</sup> , år	5,6	5,6	5,6	5,5
EPRA NRV på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	113 580	96 096	113 580	110 515
EPRA NTA på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	104 864	88 995	104 864	102 179
EPRA NDV på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	88 267	70 461	88 267	83 118
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,3	1,5	1,3	1,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	70 280	68 752	70 280	70 317
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	996	798	3 770	3 572
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2</sup>			12,8	13,0
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	288	299	288	290

1) Sista dagen i perioden.

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



## Härledning nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan AB –  
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	89 172	73 186	89 172	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Återläggning derivat	-883	2 045	-883	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	27 194	22 773	27 194	26 273
	<b>113 580</b>	<b>96 096</b>	<b>113 580</b>	<b>110 515</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	89 172	73 186	89 172	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-113	-136	-113	-141
Återläggning derivat	-883	2 045	-883	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	27 194	22 773	27 194	26 273
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-8 603	-6 965	-8 603	-8 195
	<b>104 864</b>	<b>88 995</b>	<b>104 864</b>	<b>102 179</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	89 172	73 186	89 172	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	998	-817	998	269
	<b>88 267</b>	<b>70 461</b>	<b>88 267</b>	<b>83 118</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	1 400	1 333	5 600	5 533
Central administration	-28	-33	-120	-124
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	-	-	183	183
Tomträttsavgälder och arrenden	-42	-42	-168	-167
	<b>1 330</b>	<b>1 258</b>	<b>5 495</b>	<b>5 425</b>

	Jan–mars 2022	Jan–mars 2021	April 2021– mars 2022	Jan–dec 2021
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	1 902	1 818	7 509	7 425
EBITDA	1 330	1 258	5 496	5 425
	<b>70</b>	<b>69</b>	<b>73</b>	<b>73</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	1 330	1 258	5 496	5 425
Finansnetto	-243	-270	-1 024	-1 051
	<b>5,5</b>	<b>4,7</b>	<b>5,4</b>	<b>5,2</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	60 112	58 109	60 112	59 342
Kortfristiga räntebärande skulder	13 639	15 058	13 639	14 496
Likvida medel	-3 471	-4 415	-3 471	-3 521
	<b>70 280</b>	<b>68 752</b>	<b>70 280</b>	<b>70 317</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	70 280	68 752	70 280	70 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	185 034	164 819	185 034	181 575
	<b>38</b>	<b>42</b>	<b>38</b>	<b>39</b>

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

# Definitioner

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under  
första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring  
av eget kapitalKoncernens  
kassaflödesanalysVasakronan 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 redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

## EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 24.

## EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt, se härledning sidan 24.

## EPRA NTA (Net Tangible Assets), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 24.

## Fastighetsförsäljningar, mkr

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

## Fastighetsförvärv, mkr

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

## Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## Genomsnittlig ränta, %

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

## Genomsnittlig återstående löptid, år

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

## 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.

## Kapitalbindning, år

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

## Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

## Kontrakterad hyra per objektstyp

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

## Likvida medel, mkr

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

## Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

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

## Nettoinvesteringar, mkr

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

## Nettouthyrning, mkr

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

## Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

## Räntebindning, år

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

## Räntebärande skulder netto, mkr

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

## Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

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

## Räntetäckningsgrad, ggr

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

## Soliditet, %

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

## Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

## Överskottsgrad, %

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

## Kalendarium

### RAPPORTER

Halvårsrapport jan-juni 2022	8 juli 2022
Delårsrapport jan-sept 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	3 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

### 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 185 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)