

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

- > Hyresintäkterna ökade med 6 procent (6) till totalt 3 892 mkr (3 660). I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent (2).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 89 000 kvadratmeter (59 000) med en årshyra på 519 mkr (260). Nettouthyrningen uppgick till 187 mkr (-194) för perioden.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar blev i genomsnitt 6 procent att jämföra med 10 procent föregående år. Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 603 mkr (632) genomförts under perioden.
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 91,6 procent (92,1). Vakansen förklaras till 1,6 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 7 procent (6) till totalt 2 899 mkr (2 702). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2).
- > Resultat före värdeförändringar och skatt ökade med 2 procent till 2 223 mkr (2 174). Exklusive resultat från andelar i intresseföretag och joint venture ökade resultatet med 12 procent (10).
- > Värdeförändringen på fastigheter uppgick till 13 168 mkr (5 526), vilket motsvarar en värdeökning på 7,3 procent (3,4). Värdeförändringen förklaras av sänkta avkastningskrav samt stigande marknadsnyror.
- > Fastighetsbeståndets värde vid periodens utgång uppgick till 195 809 mkr att jämföra med 181 575 vid årsskiftet.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument blev 1 763 mkr (525) till följd av uppgång i längre marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till 13 618 mkr (6 528).



Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021–juni 2022	Jan–dec 2021
Hyresintäkter	3 892	3 660	1 990	1 842	7 657	7 425
Driftöverskott	2 899	2 702	1 499	1 369	5 730	5 533
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 223	2 174	1 139	1 163	4 439	4 391
Resultat före värdeförändringar och skatt exkl resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	2 254	2 012	1 165	1 021	4 440	4 198
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13 168	5 526	10 246	3 889	22 897	15 255
Resultat efter skatt	13 618	6 528	9 723	4 215	23 449	16 359
Kassaflöde från den löpande verksamhet	2 062	1 766	1 066	968	3 868	3 947
Marknadsvärde fastigheter	195 809	169 863	195 809	169 863	195 809	181 575
Uthyrningsgrad, %	91,6	92,1	91,6	92,1	91,6	91,4
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,1	5,4	5,5	5,3	5,2
Belåningsgrad, %	39	41	39	41	39	39
EPRA NRV på balansdagen, mkr	120 777	99 604	120 777	99 604	120 777	110 515
EPRA NTA på balansdagen, mkr	111 228	92 165	111 228	92 165	111 228	102 179
EPRA NDV på balansdagen, mkr	96 714	73 065	96 714	73 065	96 714	83 118
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	90	92	90	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	92	94	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	78	83	78	83	78	83

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Starkt resultat i en turbulent omvärld

Rysslands invasion av Ukraina har skapat turbulens i vår omvärld och den humanitära krisen är uppenbar. Kriget har, tillsammans med nedstängningar i Asien, lett till störningar i produktions- och leverantörskedjor med prisuppgångar på bland annat energi och material som följd. Inflationen har fått fäste och förväntningar om högre räntor är tydlig. På sikt kommer detta att påverka oss alla, även Vasakronan. På vilken nivå återstår att se. Samtidigt är besöksnäringen igång, arbetsmarknaden fortsatt stabil och efterfrågan på rätt kompetens hög. Det märks tydligt i dialogen med kunderna och syns i vårt resultat för halvåret.

God tillgång till finansiering

Det högre ränteläget och den turbulens vi sett på kapitalmarknaden under kvartalet har lett till att kostnaden för nyupplåning har ökat generellt och för många bolag har tillgången till finansiering försämrats. Vi har snabbt gått från en marknad där det har varit små skillnader i kreditmarginaler mellan bolag, till en marknad där ägarstruktur och kreditvärdighet har fått stor betydelse. Det har även blivit tydligt hur viktigt det är att – i likhet med Vasakronan – ha en nära dialog med investerare och tillgång till flera finansieringskällor. Under kvartalet har vi lånat cirka 7 mdkr med en genomsnittlig kreditmarginal på 85 punkter och en genomsnittlig löptid på åtta år. Vi har bland annat emitterat en 20-årig obligation på motsvarande 552 mkr till en Japansk investerare. Det visar på det förtroende investerarna har för Vasakronan och vår möjlighet att finansiera bolaget till fördelaktiga villkor även i en turbulent miljö.

Stark uthyrning

I verksamheten har vi stort fokus på det vi kan påverka; våra projekt och vårt erbjudande. Genom aktiv förvaltning och i nära dialog med våra kunder fortsätter vi att förbättra resultatet. Vi håller en hög takt i nyuthyrningen och vår nettouthyrning för första halvåret är 187 mkr. Det är uppenbart att efterfrågan är som allra störst för de bästa produkterna i de mest centrala delarna av Stockholm. Det är ett fortsatt högt tryck i marknaden och även efter periodens utgång har vi hyrt ut 6 300 kvadratmeter i vår projektfastighet Hästskon 9 på Hamngatan i Stockholm city. Det innebär att kontorsytorna i fastigheten är fullt uthyrda.

Nu när det är mycket som händer i omvärlden är det viktigt att inte tappa fokus på långsiktiga frågor. För vår del handlar det bland annat om att driva på klimatomställningen samt jobba med energifrågan och här finns möjligheter. När det gäller vår energianvändning har vi sedan 2018 siktet inställt på att gå från 100 kWh/kvm till 50 kWh/kvm. Just nu uppgår snittet till 78 kWh/kvm och år. Vi är alltså redan i princip halvvägs mot målet. Det gynnar Vasakronan i ett läge när energipriserna är höga och taxebundna kostnader ökar.

Framgångsrik projektutveckling

De senaste åren har det varit hög aktivitet på fastighetsmarknaden med stark prisutveckling som följd. Därför har vi sedan flera år tillbaka medvetet minskat våra investeringar i transaktionsmarknaden till förmån för investeringar och projekt i vårt befintliga bestånd. Det har varit lönsamt.



”Arbetsmarknaden är stark och efterfrågan på centralt belägna och moderna kontorslokaler är god i alla våra fyra orter.”

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium



I början av juni öppnade Scandic Göteborg Central i Platinan. Från hotellets takterrass har man utsikt över älven, hamnen och Läppstiftet.

*Foto:
Scandic Hotels*

Under kvartalet har vi invigt tre fastigheter motsvarande ett sammanlagt marknadsvärde om 8,6 mdkr; Platinan i Göteborg, Magasin X i Uppsala och Nattugglan på Södermalm i Stockholm. Alla tre håller högsta kvalitet, ligger i bästa läge och har en hög uthyrningsgrad. I Platinan slog Scandic Göteborg Central upp portarna i början av juni. Med 450 rum och stora eventytor är hotellet ett av de större i Göteborg. Tidpunkten är bra då många människor längtar efter att ses och träffas i större sällskap och Göteborg slår bland annat rekord i antalet bokade konserter.

Varje hel- och halvår genomför vi en externvärdering av vårt fastighetsbestånd som nu uppgår till 196 miljarder. Värdeuppgången förklaras till viss del av den högre inflationen, som vi till stor del kan tillgodoräkna oss i våra hyresavtal. Utöver det har

vi också fått en positiv effekt av de uthyrningar vi gjort och de projekt som färdigställts.

Den höga aktiviteten på transaktionsmarknaden det senaste året bidrar också till värdeförändringen och det är bara att konstatera att flera transaktioner har genomförts på historiskt höga nivåer. Oron på kapital- och aktiemarknaden samt förväntningar om högre räntenivåer syns än så länge inte i de affärer som genomförts och min bedömning är att värderarna inte har beaktat detta i värderingarna.

Hur långvarig eller vilka effekter turbulensen i omvärlden får för vår verksamhet och värderingen av vårt fastighetsbestånd återstår att se men, vi står sannolikt inför en något mer utmanande marknad under hösten. För en långsiktig investerare som Vasakronan med en stark balansräkning och stabila ägare

finns det också fördelar i en orolig marknad. Möjligheter kan till exempel uppstå när priserna kommer ner på tillgångar som tidigare sett dyra ut från vår horisont.

Starkt resultat

Sammanfattningsvis visar vi ett starkt resultat för halvåret. Vi har en hög nettouthyrning och driftsöverskottet fortsätter att öka. En stor del av vår projektportfölj är nu färdigställd och vi har tagit emot flera nya fastigheter i förvaltningen det senaste året. Arbetsmarknaden är fortsatt stark och efterfrågan på centralt belägna och moderna kontorslokaler är god i alla våra fyra orter. Hur marknaden utvecklas på sikt återstår att se. Klart är dock att Vasakronan har alla förutsättningar att fortsatt vara långsiktigt framgångsrika. Vår kapitalstruktur är robust och våra fastigheter och lägen är de bästa tänkbara. Vi jobbar nära våra kunder och har engagerade och kunniga medarbetare. Vi är med andra ord väl rustade att möta en avmattning i ekonomin.

Stockholm 8 juli 2022

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vasakronan andra kvartalet

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Nyuthyrningar och omförhandlingar

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 45 000 kvadratmeter (41 000) och en årshyra på 259 mkr (183). På Sergelgatan, i nedre delen av Hötorgshus 3-4, har ett 5-årigt hyresavtal om 1 400 kvadratmeter tecknats med Hemnet. På Sergelgatan pågår ett omfattande projekt med att rusta upp och omvandla gatuplanet och plan 1. Bland annat tillskapas 4 000 kvadratmeter kontorsyta genom omvandling av tidigare butiksytan på plan 1. I och med uthyrningen till Hemnet så är samtliga kontorsytor i projektet fullt uthyrda.

Under kvartalet har även ett 5-årigt hyresavtal om 2 300 kvadratmeter tecknats med datakonsultföretaget Omegapoint Group i Klara C i Stockholm. I Spektern 13 på Regeringsgatan i Stockholm har ett 5-årigt avtal om 1 600 kvadratmeter tecknats med Försäkringsbolaget PRI.

Hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 197 mkr (222) har under kvartalet sagts upp för avflytt, varigenom nettouthyrningen uppgick till 62 mkr (-39).

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 91 000 kvadratmeter (89 000) och en årshyra om 318 mkr (288). Omförhandlingsresultat för årets andra kvartal uppgick till 5 procent (4). För hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick omförhandlingsresultatet till 8 procent (5) och för handel till 0 procent (0).

I fastigheten Dragarbrunn 28:5 på Kungsgatan i Uppsala har Uppsala stadsteater förlängt sitt hyresavtal om 10 300 kvadratmeter i 15 år. I Svea Artilleri i Stockholm har ELU konsult förlängt sitt hyresavtal om 2 600 kvadratmeter i 8 år och i Klara Zenit i centrala Stockholm har True Soft Software förlängt sitt hyresavtal om 1 700 kvadratmeter i 3 år.

Fortsatt satsning på projektutveckling

I stadsdelen Södra City i Uppsala planeras för en omdaning av hela kvarteret Hugin om totalt 70 000 kvadratmeter. Kvarteret kommer vid färdigställandet innehålla såväl kontor som hotell och bostäder. Under kvartalet har den första etappen, benämnd Lumi, byggstartats. Projektet, som planeras stå färdigt i slutet av 2024, omfattar 15 000 kvadratmeter kontor med en total investeringsvolym om 740 mkr. Två hyresavtal har tecknats med hyresgäster i fastigheten om sammanlagt drygt 10 000 kvadratmeter, vilket innebär att uthyrningsgraden i projekt Lumi når runt 70 procent i samband byggstart.

Under kvartalet har även ombyggnationen av Hästskon 9 på Hamngatan i centrala Stockholm startats. Fastigheten, som omfattar 9 100 kvadratmeter lokalaria, ska upprustas och moderniseras för att möta marknadens krav både på kontors- och handelssidan. Total investeringsvolym uppgår till 570 mkr och projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2024. Efter periodens utgång har hyresavtal tecknats med hyresgäst om 6 300 kvadratmeter. Det innebär att kontorsdelen i fastigheten nu är fullt uthyrd.

Långsiktigt klimatmål i linje med 1,5 gradersmålet

För att försäkra sig om att arbetet med att minska klimatpåverkan är tillräckligt ambitiöst, och i linje med Parisavtalet, lät Vasakronan redan 2018 få sina dåvarande klimatmål utvärderade av Science Based Targets Initiative (SBTi). Sedan dess har bolagets ambitionsnivå höjts och ett nytt mål om att bli klimatneutrala i hela värdekedjan till 2030 har satts. Under kvartalet utvärderades Vasakronans nya klimatmål av SBTi, vilka slog fast att Vasakronans målsättning ligger väl i linje med 1,5 gradersmålet enligt Parisavtalet och anses ambitiösa.

Resultat för det andra kvartalet

	Q2 2022	Q2 2021
Hyresintäkter, mkr	1 990	1 842
Driftöverskott, mkr	1 499	1 369
Resultat före värddeförändringar och skatt, mkr	1 139	1 163
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	10 246	3 889
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	5,5	2,4
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	862	258
Resultat efter skatt, mkr	9 723	4 215
Kassaflödet från den löpande verksamheten, mkr	929	918

Marknaden under andra kvartalet

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Avtagande tillväxt

Året inleddes med försämrad BNP tillväxt, främst på grund av kraftiga prisökningar på energi och brist på insatsvaror till följd av kriget i Ukraina. I sin senaste rapport från juni reviderar Konjunkturinstitutet ned prognosen för BNP-tillväxten för 2022 från 3,3 procent till 1,9 att jämföra med 5,1 procent tillväxt under 2021. Nedjusteringen förklaras främst av lägre förväntad konsumtion hos hushållen till följd av den höga inflationen samt genomförda och förväntade ränteökningar.

Trots det osäkra läget är utvecklingen på arbetsmarknaden fortsatt stark och i flera branscher råder brist på arbetskraft. I sin senaste rapport från juni, bedömer Konjunkturinstitutet att sysselsättningen för 2022 kommer öka med 2,4 procent att jämföra med en ökning om 1,1 procent under 2021. Bedömningen är oförändrad jämfört med prognosen i mars 2022. Kontorssysselsättningen i storstadsregionerna förväntas också öka med 1,5 procent under 2022, enligt SCB och Evidens.

Ökad fysisk handel

Under våren har människorna återvänt till citykärnorna och den fysiska handel växer, något som Vasakronans egna cityhandelsindex bekräftar. Efterfrågan i sällanköpsvaruhandeln spås dock att minska något som en effekt av stigande priser. I sin senaste rapport från juni 2022 prognostiserar Handelns Utredningsinstitut (HUI) att sällanköpsvaruhandeln kommer öka med 3,0 procent under 2022, en nedjustering med 0,5 procentenheter från prognosen i mars. Prisökningar väntas stå för hela tillväxten med oförändrade volymer jämfört med 2021.

Fortsatt positiv hyresmarknad

I Stockholms alla delmarknader samt i Uppsala ligger kontors-

hyror på oförändrade nivåer jämfört med årsskiftet. I Göteborg och Malmö steg hyresnivåerna något under första kvartalet och är oförändrade under det andra. För centralt belägna och moderna kontorslokaler i samtliga Vasakronans orter är efterfrågan god. Vakansnivåerna har minskat något i Stockholms innerstad och CBD sedan årsskiftet efter att ha ökat något under pandemin. På butikssidan har såväl marknadshyra som vakansgrad varit stabila sedan årsskiftet i samtliga Vasakronans regioner.

Höga transaktionsvolymer

Året inleddes med höga transaktionsvolymer. Därefter har marknaden varit något mer avvaktande, även om transaktionsvolymen ur ett historiskt perspektiv fortsatt är på en hög nivå. Den totala transaktionsvolymen för årets första 6 månader uppgick till 114 mdkr (145) enligt uppgift från Cushman & Wakefield. Av transaktionsvolymen utgjorde bostads- och industrifastigheter de största segmenten och 37 procent av transaktionsvolymen avsåg Stockholm.

Fortsatt låga direktavkastningskrav

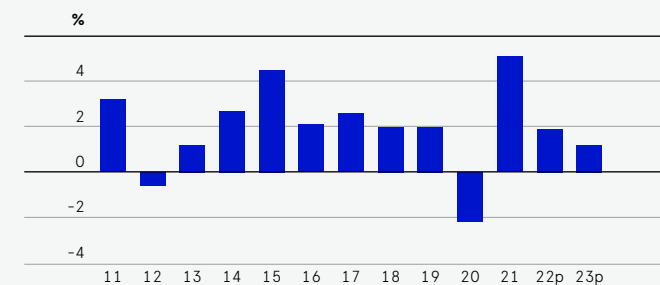
De transaktioner som genomförts i fastighetsmarknaden under det första halvår, visar på fortsatt låga direktavkastningskrav i samtliga Vasakronans delmarknader. Turbulensen i marknaden bidrar dock till att det råder stor osäkerhet kring framtida prisutveckling.

Stigande marknadsräntor

I takt med att inflationen har spridit sig till allt fler delar av ekonomin har centralbanker världen över inlett en räntehöjningscykel och nedtrappning av obligationsköpen. Vid Riksbankens penningpolitiska möte i slutet av april höjde Riksbanken styr-

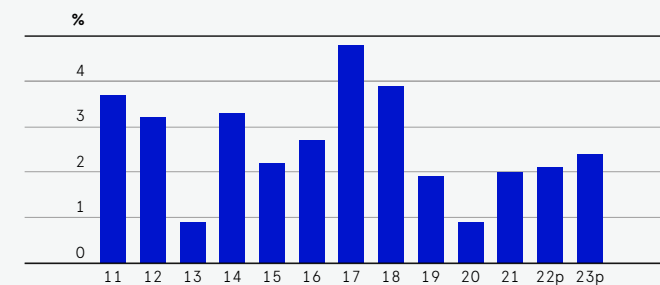
räntan till 0,25 procent. Det gör att styrräntan för första gången sedan 2014 är över noll procent. På det penningpolitiska mötet i slutet av juni beslutades om ytterligare en höjning med 0,5 procentenheter och fler räntehöjningar förväntas komma under året. Under kvartalet har både de korta och långa marknadsräntorna stigit väsentligt.

BNP-tillväxt



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

Kontorssysselsättning



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

Koncernens resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Hysesintäkter	3 892	3 660	1 990	1 842	7 657	7 425
Driftkostnader	-415	-386	-197	-178	-788	-760
Reparationer och underhåll	-54	-52	-25	-26	-103	-100
Fastighetsadministration	-190	-189	-103	-102	-365	-364
Fastighetskostnader	-334	-331	-166	-167	-671	-668
Summa fastighetskostnader	-993	-958	-491	-473	-1 927	-1 892
Driftöverskott	2 899	2 702	1 499	1 369	5 730	5 533
Central administration	-57	-72	-29	-40	-109	-124
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-31	162	-26	142	-1	193
Finansiella intäkter	2	2	1	1	4	4
Finansiella kostnader	-510	-540	-266	-269	-1 025	-1 055
Räntekostnader leasingkuld; tomträttsavgälder och arrenden	-80	-80	-40	-40	-160	-160
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 223	2 174	1 139	1 163	4 439	4 391
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	13 168	5 526	10 246	3 889	22 897	15 255
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-3	-3	-1	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	1 763	525	862	258	2 177	938
Nedskrivning goodwill	0	0	0	0	-5	-5
Resultat före skatt	17 151	8 222	12 246	5 308	29 501	20 572
Aktuell skatt	-188	-211	-98	-114	-201	-223
Uppskjuten skatt	-3 345	-1 483	-2 425	-979	-5851	-3 990
Periodens resultat	13 618	6 528	9 723	4 215	23 449	16 359
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-3	-1	-1	-5	-6
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	13 620	6 531	9 724	4 216	23 454	16 365

Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Övrigt totalresultat¹⁾						
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	73	73
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-2	-2
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-15	-15
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	56	56
Summa totalresultat för perioden¹⁾	13 620	6 531	9 724	4 216	23 510	16 421
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,1	5,4	5,5	5,3	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 andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer resultaträkning

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 6 procent (6) till 3 892 mkr (3 660). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 4 procent (2). Ökningen förklaras framförallt av positiv effekt från nyuthyrning och omförhandling av kontrakt, men även av periodens indexuppräkning som till största del följer konsumentprisindex.

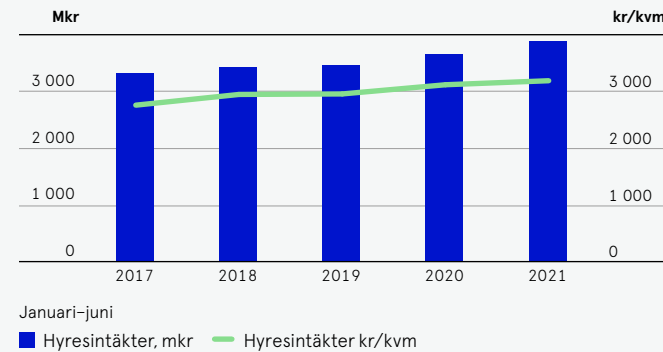
Under årets första 6 månader har nyuthyrningar gjorts om 89 000 kvadratmeter (59 000) med en årshyra motsvarande 519 mkr (260). 26 procent (27) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av periodens nyuthyrning avser 164 mkr (57) nyuthyrning i projektfastigheter.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 332 mkr (454) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick således till 187 mkr (-194).

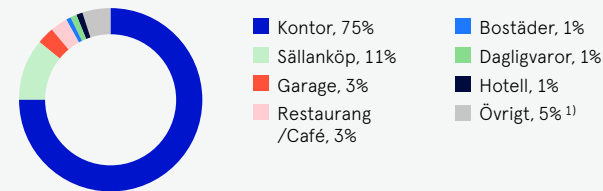
Under perioden genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 162 000 kvadratmeter (187 000) och en årshyra på 603 mkr (632). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 6 procent (10). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 8 procent (12) och för handel till 0 procent (0).

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 70 procent (76) valt att förbli hyres gäster hos Vasakronan.

Stigande hyresintäkter



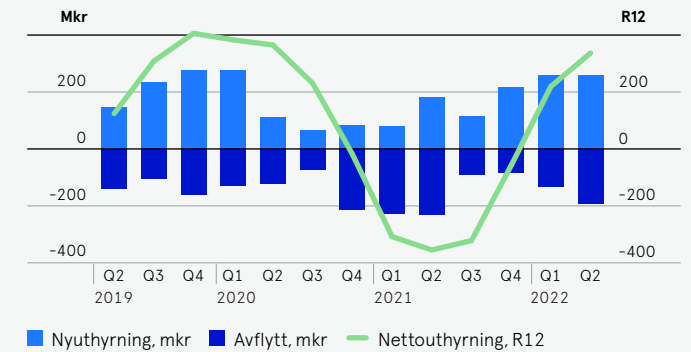
Störst andel kontorshyresgäster



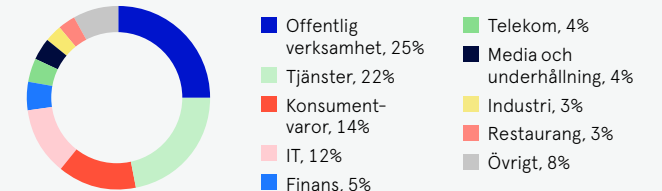
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

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

Nettouthyrning



Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer resultaträkning (forts)

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 8 169 mkr (7 586) med en genomsnittlig återstående löptid på 3,9 år (3,9).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,6 procent att jämföra med 91,4 vid utgången av föregående år. Vakansen förklaras av 1,6 procentenheter (1,5) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick under perioden till 993 mkr (958). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 4 procent (2). Ökningen förklaras främst av högre elkostnader jämfört med motsvarande period föregående år.

Driftöverskott och direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 7 procent (6) till 2 899 mkr (2 702). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Direktavkastningen, för rullande 12-månader, uppgick till 3,3 procent (3,4) för det totala beståndet och 3,6 procent (3,7) för de förvaltande fastigheterna. Direktavkastningen har beräknats som driftöverskottet med återläggning av tomt-rättsavgälder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde.

Administration

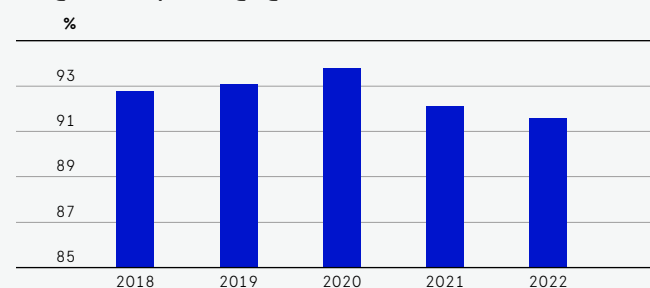
Periodens kostnader för fastighetsadministration uppgick till 190 mkr (189). Kostnaden för central administration minskade till 57 mkr (72), vilket främst förklaras av lägre utvecklingskostnader jämfört med motsvarande period föregående år.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andel i %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
H&M	2
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
King	2
Försäkringskassan	2
Tyréns	1
Scandic Hotels (EY)	1
Domstolsverket (Åhlens)	1
Summa	19

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Lägre uthyrningsgrad



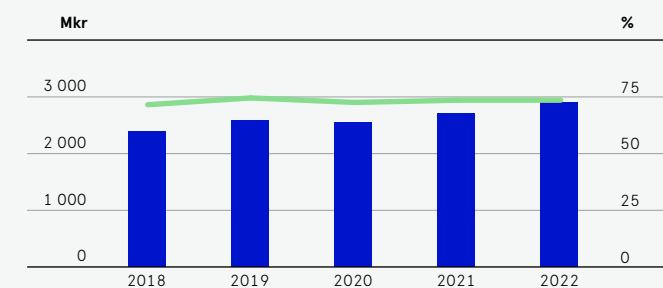
Per 30 juni.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2022	529	485	6
2023	1 056	1 190	15
2024	748	1 237	15
2025-ff	1 738	4 911	60
Summa	4 071	7 823	96
Bostäder	1 169	110	1
Garage	-	236	3
Totalt	5 240	8 169	100

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Förbättrat driftöverskott



Per 30 juni.

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet**Koncernens resultaträkning**

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Finansnetto

Finansnettot för perioden förbättrades till – 508 mkr (–538), främst förklarad av lägre genomsnittlig räntekostnad under perioden. Vid utgången av perioden uppgick den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 1,5 procent (1,5). Vasakronans förhållandevis långa ränte- och kapitalbindning har begränsat effekten av de stigande marknadsräntorna och kreditmarginalerna.

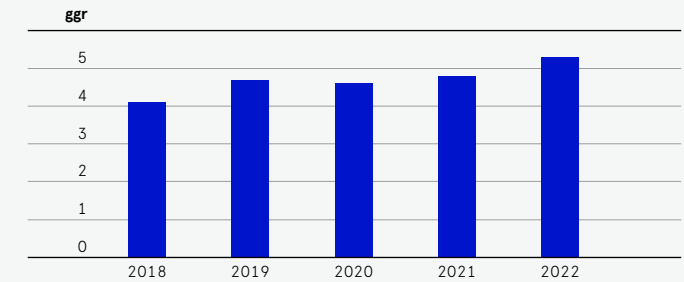
Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 5,3 gånger (4,8). Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger över en rullande 12-månadersperiod.

Resultat före värdeförändringar och skatt

Resultat före värdeförändringar och skatt ökade till 2 223 mkr (2 174), en ökning om 2 procent (41). Exklusive resultat från andelar i intresseföretag och joint venture uppgår resultatet till 2 254 mkr (2 012), en ökning om 12 procent (10). Förändringen förklaras av både högre driftöverskott och förbättrat räntenetto.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2022-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,2 år
Kapitalbindning	-	5,5 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	19%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	147%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	5,3 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	47 %
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Hög räntetäckningsgrad

Per 30 juni, rullande 12 månader.

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 13 168 mkr (5 526), vilket motsvarar en värdeförändring om 7,3 procent (3,4) för det första halvåret.

Värdeförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till 10 526 mkr (4 370), en ökning om 6,7 procent (3,2). Värdeökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad.

Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 2 673 mkr (1 214), en ökning om 10,9 procent (4,6). Värdeökningen förklaras av minskad genomföranderisk samt förbättrad uthyrningsgrad.

Den positiva värdeutvecklingen förklaras generellt av nedjusterade avkastningskrav men även av stigande marknadshyror. Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,71 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Derivatet ökade i värde med 1 763 mkr (525), främst förklarat av kraftig uppgång i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgick vid periodens slut till 78 414 mkr, att jämföra med 75 474 mkr vid årsskiftet. Portföljen utgörs till 50 985 mkr (49 580) av ränteswappar och 27 429 mkr (25 894) av valuta-ränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt 3 533 mkr (1 694). Av skatten utgjordes 188 mkr (211) av aktuell skattekostnad och 3 345 mkr (1 483) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

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

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	4,26
Marknadshyror	2,94
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,07
Totalt	7,27

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	9,02	6,12
Göteborg	4,40	0,81
Uppsala	2,99	0,19
Malmö	2,02	0,15
Totalt		7,27

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	6,70	5,80
Projekt- och utvecklingsfastigheter	10,93	1,47
Transaktioner	-	-
Totalt		7,27

Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 018	2 047	2 044
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	195 809	169 863	181 575
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 154	5 160	5 157
Inventarier	104	108	102
	201 067	175 131	186 834
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	958	891	971
Fordringar joint ventures	20	-	20
Derivatinstrument	5 427	820	1 062
Andra långfristiga fordringar	1 656	891	231
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 061	2 602	2 284
Summa anläggningstillgångar	211 146	179 780	191 162
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	42	69	45
Fordringar joint ventures	1	131	1
Aktuella skattefordringar	10	-	79
Derivatinstrument	267	17	78
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 286	1 444	1 308
Likvida medel	4 025	3 389	3 521
Summa omsättningstillgångar	5 631	5 050	5 032
SUMMA TILLGÅNGAR	216 777	184 830	196 194

Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	94 896	75 401	85 290
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	64 676	59 001	59 342
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 155	5 161	5 158
Uppskjuten skatteskuld	29 618	23 752	26 273
Derivatinstrument	3 835	3 083	1 957
Övriga långfristiga skulder	89	58	69
Avsatt till pensioner	45	122	45
Summa långfristiga skulder	103 418	91 177	92 844
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	14 953	14 699	14 496
Leverantörsskulder	47	17	57
Skulder joint ventures	23	26	22
Aktuella skatteskulder	-	89	-
Derivatinstrument	25	113	38
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 415	3 308	3 447
Summa kortfristiga skulder	18 463	18 252	18 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	216 777	184 830	196 194

Kommentarer balansräkning

- Vd-ord
- Vasakronan andra kvartalet
- Marknaden under andra kvartalet
- Koncernens resultaträkning
- Koncernens balansräkning**
- Koncernens förändring av eget kapital
- Koncernens kassaflödesanalys
- Segmentsredovisning
- 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 30 juni 2022 till 1 903 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 15 mkr, att jämföra med 41 mkr vid årsskiftet, som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun. Minskningen sedan årsskiftet förklaras av försäljning av dotterbolaget Tmpl Work.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2022 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 195 809 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under det första halvåret uppgick till 13 168 mkr (5 526), vilket motsvarar en värdeuppgång om 7,3 procent (3,4). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -12,2/14,0 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book och med samma metodik som vid tidigare värderingar. 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 värdering. 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
Ingående värde 1 januari	181 575	162 420
Investeringar	1 066	2 101
Förvärv	0	178
Försäljningar	0	-362
Värdeförändring	13 168	5 526
Utgående värde 30 juni	195 809	169 863

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 91 procentenheter (82) var certifierade enligt LEED Guld eller högre. Under våren har ett flertal fastigheter omcertifierats med en högre certifieringsnivå som följd, vilket är en effekt av genomförda energibesparingsåtgärder i fastigheterna.

Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende

Per 30 juni 2022 uppgår nyttjanderättsavtalen till totalt 5 154 mkr att jämföra med 5 157 mkr vid årsskiftet.

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. 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 avgäldsrenta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

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 9 588 mkr (10 134), varav 6 863 mkr (7 932) var upparbetat. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 74 procent vid utgången av perioden att jämföra med 83 procent vid årsskiftet. Förändringen i såväl upparbetad volym som uthyrningsgrad förklaras framförallt av färdigställandet av den fullt uthyrda fastigheten Kronan i Sundbyberg.

I stadsdelen Södra City i Uppsala planeras för en omdaning av hela kvarteret Hugin om totalt 70 000 kvadratmeter. Kvarteret kommer vid färdigställandet innehålla såväl kontor som hotell och bostäder. Under kvartalet har den första etappen, benämnd Lumi, byggstartats. Projektet, som planeras stå färdigt i slutet av 2024, omfattar 15 000 kvadratmeter kontor med en total investeringsvolym om 740 mkr. Under kvartalet har hyresavtal tecknats med hyresägast om 6 700 kvadratmeter. Efter periodens slut har ytterligare ett hyresavtal tecknats om 4 000 kvadratmeter, vilket innebär att uthyrningsgraden i projekt Lumi nu når över 70 procent.

Under kvartalet har även ombyggnationen av Hästskon 9 på Hamngatan i centrala Stockholm startats. Fastigheten, som omfattar 9 100 kvadratmeter lokalarea, ska upprustas och moderniseras för att kunna möta marknadens krav både på kontors- och handelssidan. Total investeringsvolym uppgår till 570 mkr och projektet beräknas vara färdigställt i slutet av 2024. Efter periodens utgång har hyresavtal tecknats med hyresgäst om 6 300 kvadratmeter, vilket innebär att kontorsdelen i fastigheten nu är fullt uthyrd.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ³⁾
Göteborg	Platinan	2 600	2 675	103%	53 700	Q4 - 21	93	April - 22	Platina
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 532	80%	15 500	E/T	E/T ²⁾	Mars - 23	Guld
Stockholm	Nattugglan, hus 2	800	722	90%	15 000	Q2 - 22	97	Juni - 22	Platina
Uppsala	Lumi	740	91	12%	15 000	Q4 - 24	45 ⁴⁾	Dec - 24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	610	89	15%	8 500	Q4 - 23	91	Jan - 24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	20	4%	9 100	Q4 - 24	0 ⁵⁾	Dec - 24	Platina
Uppsala	Magasin X	530	523	99%	11 500	Q4 - 21	96	Mar - 22	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	286	62%	8 000	Q3 - 22	6	April - 23	Guld
Stockholm	Sperlingens Backe 45	370	304	82%	3 900	E/T	47	Dec - 22	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		8 605	6 242	73%			74		
Övriga projekt		983	621						
Totalt		9 588	6 863						

1) Beräknad utifrån area.

2) Del av fastighet och uthyrningsgraden redovisas ej.

3) Prognos vid färdigställande.

4) Efter perioden utgång har hyresavtal tecknats om 4 000 kvadratmeter, vilket innebär en total uthyrningsgrad i fastigheten om drygt 70 procent.

5) Efter periodens utgång har hyresavtal tecknats om 6 300 kvadratmeter, vilket innebär att runt 70 procent av fastigheten är uthyrd.

Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 450 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 670 mkr.

Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid årets utgång till 958 mkr (971). Förändringen i innehavet förklaras framförallt av värdenedgång på grund av något lägre bedömda marknadsvärden på bostadsbyggrätter.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2022 till 29 618 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 realiserade 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 andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Finansiering

Sedan 2018 har Vasakronan en A3-rating från Moody's med stabila utsikter. 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 och det indirekta statliga ägandet via AP fonderna i sin bedömning av bolaget.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider utan även tillgång till finansiering från flertalet marknader. Totalt har Vasakronan lånat upp 9,5 mdkr (8,9) under perioden med en genomsnittlig kreditmarginal på 75 punkter och en genomsnittlig löptid på cirka åtta år. Av nya lån utgjordes 5,2 mdkr (8,9) av obligationer emitterade till investerare i Norden, Centraleuropa och Asien. Vasakronan har nu emitterat obligationer i åtta valutor och 34 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 valutarisken.

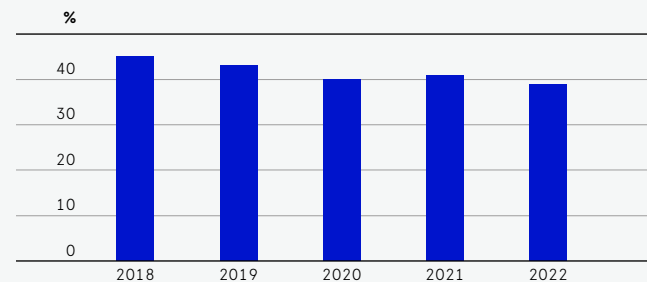
Under det andra kvartalet valde Vasakronan att utnyttja ett grönt lånelöfte med Europeiska investeringsbanken om 2 mdkr. Utestående icke säkerställda banklån ökade därmed till 8 procent (7) av den totala låneportföljen. Under det andra kvartalet togs även gröna säkerställda banklån om totalt 2,3 mdkr (-) upp med längre löptider. Vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av totala tillgångar.

Det har varit stor efterfrågan på Vasakronans företagscertifikat under perioden och total utestående certifikatsvolym uppgick till 8,5 mdkr vid perioden slut att jämföra med 8,1 mdkr vid årsskiftet.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 75 604 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid årsskiftet. Belåningsgraden uppgick därmed till 39 procent vilket är i nivå med årsskiftet. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 4,0 år (4,6) och genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 1,5 procent vid utgången av perioden jämfört med 1,3 procent vid årsskiftet.

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 outnyttjad under perioden. Likvida medel om 4 025 mkr (3 521) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 147 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindingstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgår vid periodens slut till 5,5 år (5,5).

Stabil belåningsgrad



Per 30 juni.

Ränte- och kapitalbinding

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	37 694	47	14 953	19
1–2 år	591	1	11 751	15
2–3 år	3 300	4	8 960	11
3–4 år	2 941	4	6 496	8
4–5 år	2 853	4	8 454	11
5–6 år	5 100	6	2 185	3
6–7 år	7 000	9	4 222	5
7–8 år	4 500	6	4 796	6
8–9 år	5 000	6	4 300	5
9–10 år	4 950	6	2 679	3
Över 10 år	5 700	7	10 833	14
Totalt	79 629	100	79 629	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	8 468	11
Obligationer, SEK	26 922	34
Obligationer, NOK	13 038	16
Obligationer, övriga valutor	13 858	17
NSV, EUR	533	1
Banklån mot säkerhet	10 143	13
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 667	8
Totalt	79 629	100

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkningKoncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer balansräkning (forts)**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 slut ökade volymen gröna obligationer till 45 020 mkr (43 317).

År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 7 885 mkr (4 280). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 6 667 mkr (4 940) och gröna säkerställda banklån uppgick till 4 037 mkr (1 760).

All ny finansiering under perioden har varit grön och andelen grön finansiering ökade till 82 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.

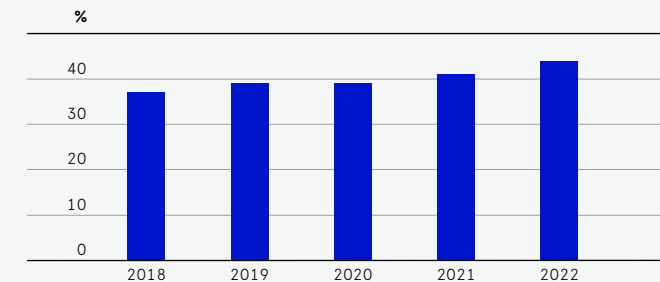
Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	7 885
Gröna obligationer, SEK	26 801
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, övriga valutor	10 786
Gröna NSV (Namenschultzverschreibung), EUR	514
Total volym gröna finansiella instrument	53 419
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	60 596
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 177

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 94 896 mkr per 30 juni 2022 att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet. Totalresultatet för perioden uppgick till 13 618 mkr att jämföra med 6 528 mkr motsvarande period föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -8 mkr att jämföra med 6 mkr vid utgången av 2021. Förändringen förklaras av försäljningen av dotterbolaget Tmpl Work.

Vid perioden slut uppgick soliditeten till 44 procent, att jämföra med 43 procent vid utgången av 2021.

Förbättrad soliditet

Per 30 juni.

Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

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
Ingående eget kapital 2021-01-01	4 000	4 227	62 636	70 863	6	70 869
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
Utgående eget kapital 2021-12-31	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Ingående eget kapital 2022-01-01	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Periodens resultat	-	-	13 620	13 620	-2	13 618
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	-
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>13 620</i>	<i>13 620</i>	-2	<i>13 618</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2022-06-30	4 000	4 227	86 677	94 904	-8	94 896

Koncernens kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	2 899	2 702	1 499	1 369	5 730	5 533
Central administration	-56	-73	-28	-40	-107	-124
Återläggning avskrivningar	15	12	8	9	30	27
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	2	0	1	-1	-5
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	2 864	2 643	1 479	1 339	5 652	5 431
Erlagd ränta ¹⁾	-684	-688	-354	-312	-1 539	-1 543
Erhållen ränta	2	2	1	1	4	4
Betald inkomstskatt	-120	-191	-60	-60	-249	-320
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 062	1 766	1 066	968	3 868	3 572
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-20	-118	284	423	217	119
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-309	-118	-421	-473	65	256
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 733	1 530	929	918	4 150	3 947
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 066	-2 101	-530	-1 156	-3 102	-4 137
Förvärv av fastigheter	0	-178	0	3	-36	-214
Försäljning av fastigheter	-1	362	-1	-2	86	449
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-14	-72	-8	-55	-20	-78
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-4	-3	-4	-9	-10
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	0	-	18	-
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-18	182	0	182	-18	182
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-2	-	0	-	-52	-50
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 086	-1 811	-542	-1 032	-3 133	-3 858
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	647	-281	387	-114	1 017	89

Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	-4 000	-2 000	-4 000	-2 000	-4 000	-2 000
Upptagna räntebärande skulder	25 208	22 510	15 967	9 889	37 120	34 422
Amortering räntebärande skulder	-20 344	-18 673	-10 185	-8 785	-32 961	-31 290
Förändring säkerheter	-1 004	-729	-1 615	-16	296	-21
Lösen av finansiella instrument	-3	-	0	-	-244	-241
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	4	0	-	0	4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-143	1 112	167	-912	-381	874
Periodens kassaflöde	504	831	554	-1 026	636	963
Likvida medel vid periodens början	3 521	2 558	3 471	4 415	3 389	2 558
Periodens kassaflöde	504	831	554	-1 026	636	963
Likvida medel vid periodens slut	4 025	3 389	4 025	3 389	4 025	3 521

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

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

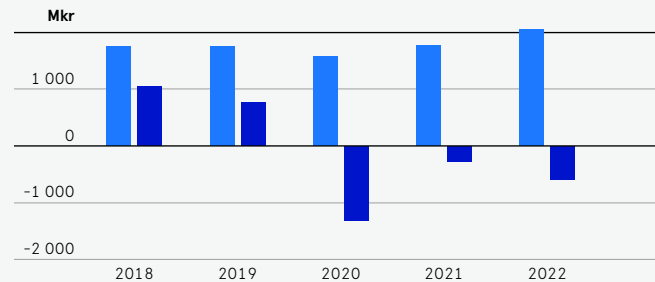
Kommentarer kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 2 062 mkr (1 766) förklarad av högre driftöverskott och lägre betald inkomstskatt.

Investeringar i befintliga fastigheter minskade under perioden till 1 066 mkr (2 101) förklarad av minskad projektvolym.

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 4 864 mkr (3 873). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 504 mkr (831) och uppgick till 4 025 mkr (3 389) vid periodens utgång.

Stabilt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–juni.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital

■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten

Segmentsredovisning

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

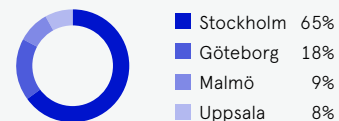
Kalendarium

Totalt Vasakronan

Januari–juni	2022	2021
Marknadsvärde fastigheter, mkr	195 809	169 863
Hysesintäkter, mkr	3 892	3 660
Driftöverskott, mkr	2 899	2 702
Överskottsgrad,%	74	74
Uthyrningsgrad, %	92	92
Antal fastigheter	168	170
Area, tkvm	2 426	2 333
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	94	92

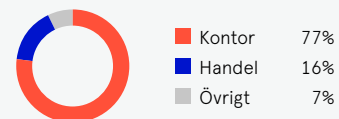
Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra



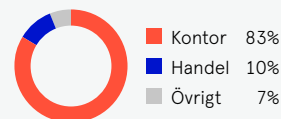
Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra



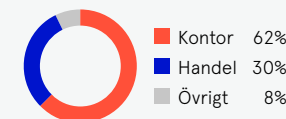
Stockholm

2022	2021
135 056	114 545
2 524	2 378
1 919	1 790
76	75
91	92
78	78
1 416	1 376
94	91



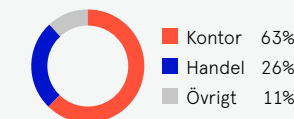
Göteborg

2022	2021
35 007	31 323
692	635
514	466
74	73
93	95
34	34
447	392
96	96



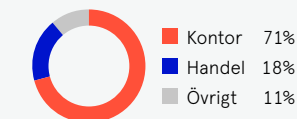
Malmö

2022	2021
14 024	13 328
375	350
255	232
68	66
93	89
31	33
299	311
100	100



Uppsala

2022	2021
11 722	10 668
301	297
211	214
70	72
94	95
25	25
264	254
83	81



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021
Nettoomsättning	286	260
Rörelsens kostnader	-368	-358
Resultat före finansiella poster	-82	-98
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	13 075	607
Räntenetto	-101	-196
Värdeförändring finansiella instrument	1 763	525
Resultat före skatt	14 655	838
Skatt	37	-48
Periodens resultat	14 694	790

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	14 694	790
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	14 694	790

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 286 mkr (260) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Resultat från andelar i dotterbolag om 13 075 mkr (607) avser erhållna skattefria utdelningar från dotterbolag.

Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 1 763 mkr (525) till följd av den kraftiga uppgången i marknadsräntor under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 14 657 mkr (838). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 4 001 mkr (3 373).

Balansräkning

Belopp i mkr	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	67	71
Aktier och andelar i dotterbolag	37 579	37 636
Fordringar hos dotterbolag	49 469	38 972
Andelar i joint ventures	0	0
Fordringar joint ventures	20	-
Uppskjuten skattefordran	-	260
Derivatinstrument	5 427	820
Långfristiga fordringar	1 650	885
Summa anläggningstillgångar	94 212	78 644
Omsättningstillgångar		
Fordringar hos dotterbolag	11 835	8 387
Fordringar joint ventures	-	-
Derivatinstrument	267	17
Kortfristiga fordringar	1 082	1 122
Likvida medel	4 001	3 373
Summa omsättningstillgångar	17 185	12 899
SUMMA TILLGÅNGAR	111 397	91 543
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	23 770	11 613
Obeskattade reserver	922	686
Skulder		
Räntebärande skulder	79 629	73 700
Derivatinstrument	3 860	3 196
Uppskjuten skatteskuld	239	-
Ej räntebärande skulder	677	571
Skulder till dotterbolag	2 300	1 777
Summa skulder	86 705	79 244
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	111 397	91 543

Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapital

Koncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 283 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 certifikatsslån, 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 ESMAs riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 22. På sidan 23 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

Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,6	92,1	91,6	92,1	91,6	91,4
Överskottsgrad, %	74	74	75	74	75	75
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 066	2 101	530	1 156	3 102	4 137
Fastighetsförvärv, mkr	0	178	0	-3	36	214
Fastighetsförsäljningar, mkr	-1	-361	-1	2	-87	-447
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 065	1 918	529	1 155	3 051	3 904
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	1 95 809	1 69 863	1 95 809	1 69 863	1 95 809	1 81 575
Area på balansdagen, tkvm	2 426	2 333	2 426	2 333	2 4 26	2 348
Antal fastigheter på balansdagen	168	170	168	170	168	168
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av total area, %	92	90	92	90	92	92
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	92	94	92	94	94
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	78	83	78	83	78	83

	Jan–juni 2022	Jan–juni 2021	April–juni 2022	April–juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan–dec 2021
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	71	75	72	80	71	73
Räntetäckningsgrad, ggr	5,4	5,1	5,4	5,5	5,3	5,2
Solinitet på balansdagen, %	44	41	44	41	44	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	39	41	39	41	39	39
Räntebindning ¹ , år	4,0	5,0	4,0	5,0	4,0	4,6
Kapitalbindning ¹ , år	5,5	5,3	5,5	5,3	5,5	5,5
EPRA NRV på balansdagen ¹ , mkr	120 777	99 604	120 777	99 604	120 777	110 515
EPRA NTA på balansdagen ¹ , mkr	111 228	92 165	111 228	92 165	111 228	102 179
EPRA NDV på balansdagen ¹ , mkr	96 714	73 065	96 714	73 065	96 714	83 118
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,3
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	75 604	70 311	75 604	70 311	75 604	70 317
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 062	1 766	1 066	968	3 868	3 572
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²	-	-	-	-	13,9	13,0
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	283	296	283	296	283	290

1) Sista dagen i perioden.

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

Härledning nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB –
moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	April-juni 2022	April-juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan-dec 2021
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	94 896	75 401	94 896	75 401	94 896	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Återläggning derivat	-1 834	2 359	-1 834	2 359	-1 834	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	29 618	23 752	29 618	23 752	29 618	26 273
	120 777	99 604	120 777	99 604	120 777	110 515
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	94 896	75 401	94 896	75 401	94 896	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-115	-139	-115	-139	-115	-141
Återläggning derivat	-1 834	2 359	-1 834	2 359	-1 834	855
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	29 618	23 752	29 618	23 752	29 618	26 273
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-9 434	-7 300	-9 434	-7 300	-9 434	-8 195
	111 228	92 165	111 228	92 165	111 228	102 179
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	94 896	75 401	94 896	75 401	94 896	85 290
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 903	-1 908	-1 903	-1 908	-1 903	-1 903
Bedömt verkligt värde räntebärande skulder	3 721	-428	-3 721	-428	3 721	269
	96 714	73 065	96 714	73 065	96 714	83 118
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	2 899	2 702	1 499	1 369	5 730	5 533
Central administration	-57	-72	-29	-40	-109	-124
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	0	182	0	182	1	183
Tomträttsavgälder och arrenden	-83	-83	-41	-42	-166	-167
	2 759	2 730	1 429	1 470	5 456	5 425

	Jan-juni 2022	Jan-juni 2021	April-juni 2022	April-juni 2021	Juli 2021– juni 2022	Jan-dec 2021
5. EBITDA marginal, %						
Hysesintäkter	3 892	3 660	1 990	1 842	7 657	7 425
EBITDA	2 759	2 730	1 429	1 470	5 456	5 425
	71	75	72	80	71	73
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	2 759	2 730	1 429	1 470	5 456	5 425
Finansnetto	-508	-538	-265	-268	-1 021	-1 051
	5,4	5,1	5,4	5,5	5,3	5,2
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	64 676	59 001	64 676	59 001	64 676	59 342
Kortfristiga räntebärande skulder	14 953	14 699	14 953	14 699	14 953	14 496
Likvida medel	-4 025	-3 389	-4 025	-3 389	-4 025	-3 521
	75 604	70 311	75 604	70 311	75 604	70 317
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	75 604	70 311	75 604	70 311	75 604	70 317
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	195 809	169 863	195 809	169 863	195 809	181 575
	39	41	39	41	39	39

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

Definitioner

Vd-ord

Vasakronan andra kvartalet

Marknaden under
andra kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring
av eget kapitalKoncernens
kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

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 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 nytt-hyrningar 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

Delårsrapport jan–sept 2022	28 oktober 2022
Bokslutskommuniké 2022	3 februari 2023
Årsredovisning 2022	mars 2023

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	28 april 2023
-----------	---------------

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 168 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 195 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