

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 16 procent (6) till totalt 4 504 mkr (3 892). Ökningen förklaras främst av index och att fler färdigställda projekt ger hyresintäkter. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 13 procent (4).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 66 000 kvadratmeter (89 000) med en årshyra på 342 mkr (519). Nettouthyrningen uppgick till -95 mkr (187) för perioden och -12 mkr (341) för rullande 12 månader.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar blev i genomsnitt 3 procent utöver index (6) och totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 851 mkr (603) genomförts under perioden.
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 91,5 procent jämfört med 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen förklaras till 1,0 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 14 procent (7) till totalt 3 311 mkr (2 899). I ett jämförbart bestånd var ökningen 11 procent (3).
- > Finansnettot försämrades till -841 mkr (-508), förklarat av högre räntekostnader under perioden.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,0 gånger (5,3), förklarat av ett sämre finansnetto.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 2 330 mkr (2 253), en ökning om 3 procent (12).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick för perioden till -7 679 mkr (13 168) motsvarande -4,1 procent (7,3). Värdeförändringen förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Fastighetsbeståndets värde uppgick till 182 mdkr vid perioden utgång.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -255 mkr (1 763).
- > Resultat efter skatt uppgick till -4 562 mkr (13 618).

Hyresintäkter

+16%

Driftöverskott

+14%

Förvaltningsresultat

+3%

Uthyrningsgrad

92%

Belopp i mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022–juni 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter	4 504	3 892	2 283	1 990	8 779	8 167
Driftöverskott	3 311	2 899	1 691	1 499	6 380	5 968
Finansnetto	-841	-508	-432	-265	-1 541	-1 208
Resultat efter finansnetto	2 238	2 223	1 120	1 139	4 348	4 333
Förvaltningsresultat	2 330	2 253	1 183	1 088	4 558	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7 679	13 168	-2 631	10 246	-15 930	4 917
Resultat efter skatt	-4 562	13 618	-1 252	9 723	-9 715	8 465
Kassaflöde från den löpande verksamhet	1 839	1 733	872	929	4 542	4 436
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	535	647	188	387	2 532	2 644
Marknadsvärde fastigheter	181 926	195 809	181 926	195 809	181 926	188 317
Uthyrningsgrad, %	91,5	91,6	91,5	91,6	91,5	91,2
Överskottsgrad, %	74	74	74	75	73	73
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	1,5	2,6	1,5	2,6	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,4	3,7	5,4	4,0	4,8
Belåningsgrad, %	41	39	41	39	41	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	108 395	120 777	108 395	120 777	108 395	113 542
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 700	111 228	99 700	111 228	99 700	104 406
EPRA NDV på balansdagen, mkr	88 411	96 714	88 411	96 714	88 411	93 121
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	94	94	94	94	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	74	78	74	78	74	75

Vd-ord

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

Osäkerheten i omvärlden är stor. Inflationen har bitit sig fast och ett högre ränteläge påverkar fastighetsbranschen. Samtidigt håller arbetsmarknaden i tjänstesektorn emot men det råder fortsatt stor osäkerhet om det framtida marknadsläget. För Vasakronans del löper arbetet i den dagliga verksamheten på och vi har fullt fokus på det vi kan påverka, det vill säga samarbetet med våra kunder och den fortsatta utvecklingen av våra fastigheter och områden. Med trygg finansiering och fastigheter i de allra bästa lägena är utgångsläget för Vasakronan stabilt.

Starkt förvaltningsresultat

Vi levererar ett starkt förvaltningsresultat för första halvåret, som trots högre räntekostnader ökar med 3 procent jämfört med motsvarande period förra året. Utvecklingen förklaras främst av ökade hyresintäkter i jämförbart bestånd och bidrag från de projekt som färdigställts.

Aktiviteten på hyresmarknaden är alltjämt hög och under det första halvåret har vi hyrt ut för 342 mkr. Näringslivet går fortfarande bra vilket speglas i intresset för våra lägen och gemensamt för många av våra kunder är att man satsar på sitt kontor. Det har blivit ett sätt för dem att attrahera och behålla kompetens i ett läge när konkurrensen om arbetskraften fortfarande är ett faktum.

Samtidigt noterar vi en större eftertänksamhet i marknaden och det tar längre tid än tidigare för kunderna att komma till beslut. Många ser över sina lokalbehov, ofta med anledning

av ett förändrat arbetssätt, och drar ner på yta till förmån för lokaler av hög kvalitet och ett bättre läge. Fler kunder uttrycker med tydlighet att de söker ett riktigt attraktivt kontor och min uppfattning är att vi aldrig tidigare har sett så stora skillnader i betalningsvilja mellan bra och dåliga lägen men också mellan hög och låg kvalitet.

Trots en hög nyuthyrningsvolym är nettouthyrningen för kvartalet negativ. Det förklaras bland annat av den större rörelsen i marknaden och av att Kungliga Operan och Dramaten har aviserat att de i slutet av 2024 lämnar sitt produktionscenter på Kvarnholmen i Nacka. Detta har vi sedan länge planerat för och det gör det möjligt att gå vidare i utvecklingen av området som med sitt vattennära läge lämpar sig utmärkt för bostäder.

Fortsatta investeringar i projekt

Projektverksamheten är fortsatt en viktig del av vår affär och vi arbetar aktivt vidare med vår utvecklingsportfölj. Våra pågående projekt i centrala Stockholm rullar på enligt plan och både Hästskon 9 på Hamngatan och Grev Tureplan på Birger Jarlsgatan beräknas stå klara i slutet av 2024. Kontoren är fullt uthyrda och håller högsta klass.

Under våren har dessutom Sturehof slagit upp portarna till sin nya restaurang i den kulturhistoriskt värdefulla fastigheten Sperlingens Backe 45 på Stureplan. Byggnaden har genomgått en omfattande renovering de senaste åren och i samband med det har vi återställt den gamla vackra fasaden från sent 1800-tal.



”Med trygg finansiering och fastigheter i de allra bästa lägena är utgångsläget för Vasakronan stabilt.”

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



Under kvartalet har vi hyrt ut 12 800 kvadratmeter kontor i Kaj 16 till SEB i Lilla Bommen, ett av Vasakronans och Göteborgs viktigaste utvecklingsområden. Det gör att vi väljer att bygga starta och fastigheten planeras stå klar 2027. Belägen vid kajkanten mot älven, och granne med vår fastighet Platinan, är Kaj 16 en viktig pusselbit i utvecklingen av området och ett bidrag som öppnar upp stadsdelen mot älven. I projektet har vi, i vanlig ordning, stort fokus på hållbarhetsfrågorna. Kaj 16 blir vårt andra, och hittills största, nybyggnadsprojekt med fokus på träbyggnation. Uthyrningen är ett bra exempel på ett samarbete med en hyresgäst som på alla sätt söker kvalitet.

Fortsatt förtroende från obligationsinvesterarna

Vår bild är att det generellt sett finns gott om kapital i obligationsmarknaden. Samtidigt har ett antal fastighetsbolag fått sänkta kreditbetyg och nyhetsbevakningen av den svenska fastighetssektorn har varit negativ. Det påverkar branschen som helhet och skapar en tvekan hos investerarkollektivet att investera i fastighetsobligationer.

Vi har alltid haft en nära dialog med våra investerare vilket naturligtvis är extra viktigt i mer turbulenta tider och under det senaste kvartalet har flera av våra utländska investerare besökt oss personligen för att få vår bild av marknaden. Att investerarna har fortsatt förtroende för Vasakronan bekräftas av att vi kunnat hämta all vår finansiering i år från obligationsmarknaden. Under kvartalet har vi lånat upp 4,2 mdkr och med endast 2 mdkr i obligationsförfall resterande del av året ser finansieringsläget mycket gott ut.

Med det sagt, stigande räntor påverkar naturligtvis även oss och våra finansieringskostnader. Det kompenseras dock så här långt av ökade intäkter från befintliga hyresavtal och de projekt som har färdigställts de senaste åren. Sammantaget gör det att räntetäckningsgraden fortfarande är på en betryggande nivå och uppgår till 3,7 gånger för kvartalet.

Låg aktivitet i transaktionsmarknaden

Det högre ränteläget påverkar transaktionsmarknaden och aktiviteten är alltså låg. Det är därför svårt att dra någon tydlig slutsats om var marknaden befinner sig. Min bedömning är dock att det finns kapital som gärna söker sig till våra typer av lägen och högkvalitativa fastigheter. Det finns både institutioner, fonder och privata investerare på köparsidan givet att läget och objektet är det rätta.

Vid halvårsskiftet har hela vårt bestånd externvärderats. Trots brist på evidens i marknaden så har avkastningskraven justerats upp med närmare 50 punkter, jämfört med halvårsskiftet förra året, för att kompensera för det högre ränteläget. Det innebär en värdenedgång för halvåret på 4,1 procent och en sammanlagd värdenedgång på 8 procent sedan halvårsskiftet

2022. Värdet på Vasakronans fastigheter uppgår därmed till 182 mdkr.

Med god tillgång till kapital och en betryggande belåningsgrad på 41 procent bedömer jag att Vasakronan är väl positionerat för att möta både utmaningar och möjligheter i marknaden.

Framtidsutsikter

Det är mycket i den makroekonomiska miljön som är osäkert just nu och exakt vad som väntar runt hörnet vet vi inte. Osäkerheten präglar som beskrivet vår verksamhet på olika sätt, men jag känner stor tillförsikt. Med fokus på långsiktiga kundrelationer, god finansiell styrning och fortsatt utveckling av våra fastigheter och lägen är jag övertygad om att Vasakronan kommer att fortsätta leverera värde även framöver. Det finns trots allt ingenting som tyder på att tillväxten och attraktionen för Sveriges fyra största städer långsiktigt kommer att minska.

Stockholm 7 juli 2023

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Vasakronan andra kvartalet

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

Nyuthyrningar, omförhandlingar och nettouthyrning

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 43 000 kvadratmeter (45 000) och en årshyra på 221 mkr (259).

Ett 10-årigt hyresavtal har under kvartalet tecknats med SEB om 12 800 kvadratmeter kontor i Lilla Bommen i Göteborg. Det innebär byggstart av projektet Kaj 16 och en vidareutveckling av området. SEBs inflyttning är planerad till sommaren 2027. Med uthyrningen når Kaj 16 en uthyrningsgrad om 43 procent vid byggstart.

Fastigheten Kaj 16 omfattar cirka 30 000 kvadratmeter uthyrningsbar area och kommer inrymma både kontor, restauranger, caféer och service. Med 12 av 16 våningar i trä blir projektet Vasakronans hittills största nybyggnationsprojekt med fokus på trä. Dessutom finns höga ambitioner gällande återbruk. Fastigheten certifieras enligt LEED med målet att nå betyget platina.

Efterfrågan på moderna kontorslokaler i centrala lägen är fortsatt stor. I centrala Stockholm har H&M, under kvartalet, tecknat ett 5-årigt hyresavtal om 1 800 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit. Även Vermiculus Financial Technology har tecknat ett 5-årigt hyresavtal i fastigheten Klara C på Vasagatan.

Under kvartalet har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 270 mkr (197) sagts upp för avflytt. Utfallet påverkas bland annat negativt av den sedan tidigare kända uppsägningen av Operan och Dramatens hyresavtal på Kvarnholmen i Nacka. Nettouthyrningen för kvartalet uppgår därmed till -49 mkr (62).

Under kvartalet har omförhandlingar genomförts motsvarande 104 000 kvadratmeter (91 000) och en årshyra om 497 mkr (318) samt en genomsnittlig hyreskontraktstid på 3,0 år.

Omförhandlingsresultatet för årets andra kvartal uppgick till 1 procent (5), utöver index.

I Nordstan i centrala Göteborg har SEB förlängt sitt hyresavtal om totalt 13 000 kvadratmeter fram till inflyttning av Kaj 16 sommaren 2027. I fastigheten Tre Vapen på Östermalm i Stockholm har Handelsbanken förlängt sitt hyresavtal om 12 500 kvadratmeter och i Jakob Större i Stockholm har Riksdagsförvaltningen förlängt tre hyresavtal om totalt 9 300 kvadratmeter.

Stigande avkastningskrav till följd av osäker marknad

Per 30 juni 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till -2 631 mkr (10 246) motsvarande -1,4 procent (5,5). Värdenedgången förklaras av uppjusterade avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget och stigande räntor.

Finansiering under kvartalet

Under kvartalet har obligationer om 4,2 mdkr emitterats. Finansnettot för kvartalet minskade från -265 mkr till -432 mkr till följd av högre räntor. Snitträntan uppgick vid utgången av perioden till 2,6 procent att jämföra med 1,5 motsvarande kvartal föregående år. Trots stigande räntekostnader ligger räntetäckningsgraden på betryggande 3,7 ggr för kvartalet och 4,0 ggr för den senaste 12-månadersperioden. Enligt Vasakronans finanspolicy ska räntetäckningsgraden uppgå till minst 2,0 ggr den senaste 12-månadersperioden.

Pionjär inom cirkulärt byggande

Vasakronan har många gånger uppmärksammats och prisats för sitt engagemang och arbete med återbruk och under kvartalet blev bolaget utsett till Årets återbrukare av Business Region Göteborg. Utnämningen motiveras med att Vasakronan ”genom hög mognadsgrad, systematisk implementering i den egna organisationen och genom aktiv spridning och påverkan mot andra, såväl i de egna entreprenörsleden som mot staden, bidragit till förflyttning av hela marknaden”.

Resultat för det andra kvartalet

	Q2 2023	Q2 2022
Hyresintäkter, mkr	2 283	1 990
Driftöverskott, mkr	1 691	1 499
Förvaltningsresultat	1 183	1 088
Resultat efter finansnetto	1 120	1 139
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-2 631	10 246
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	-1,4	5,5
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	-26	862
Resultat efter skatt, mkr	-1 252	9 723
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	872	929
Kassaflöde	853	554

Marknaden under andra kvartalet

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

Något ljusare utsikter för konjunkturen

Allt fler bedömare tror på en mildare nedgång i ekonomin än tidigare. Tillväxtprognoser ser överlag mer positiva ut även om den svenska ekonomin går in i en lågkonjunktur. Konjunkturinstitutet bedömer i juni att nedgången i BNP stannar på -0,4 procent för 2023 för att under 2024 återigen växa med 1,4 procent. Den fortsatt starka arbetsmarknaden och offentlig konsumtion i form av försvarssatsningar är bidragande förklaringar. De uteblivna bostadsinvesteringarna tynger dock fortfarande tillväxten. Även hushållens konsumtion har fallit tillbaka som en naturlig följd av inflationstryck, sänkta reallöner i kombination med stigande räntor.

Nedgradering av kreditbetyg skapade turbulens

Under kvartalet fick ett antal fastighetsbolag se sina kreditbetyg nedgraderade vilket bidrog till ökad turbulens på fastighetsmarknaden. På obligationsmarknaden har främst fastighetsbolag med högre kreditvärdighet, liksom Vasakronan vars kreditbetyg bekräftades under kvartalet, emitterat obligationer. Tillgången till finansiering för denna grupp bolag är fortsatt god i både bank- och kapitalmarknaden.

Inflationen har fortsatt falla tillbaka men ligger alltjämt på en hög nivå. Mot den bakgrunden förväntas Riksbanken fortsätta att höja styrräntan under året.

Cityhandeln står stark trots hushållens utmaningar

Till skillnad från BNP-prognoserna är stämningläget för hushållen på botten och utsikterna för hushållens konsumtion bedöms allt mörkare. Det innebär ytterligare utmaningar för sällanköpshandeln. HUI spår en volymnedgång om -9 procent under 2023 men prisökningar gör att omsättningstappet stannar på -4 procent. Den för cityhandeln viktiga klädbranschen

bedöms klara sig bäst bland annat till följd av att kapitalintensiva köp uteblir. Vasakronans cityindex visar på fortsatt ökade omsättningar över pre-pandeminivåer, men med relativt stora skillnader mellan företag och branscher. Den svaga kronan gynnar handeln då antalet besökare från utlandet ökar.

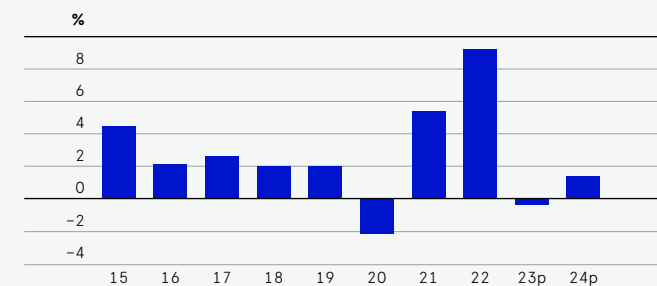
Stark arbetsmarknad främjar kontorshyresmarknaden

Den höga sysselsättningen fortsätter att gynna kontorshyresmarknaden. Efterfrågan på lokaler är alltjämt god, även om det förändrade arbetssättet med högre andel som jobbar hemifrån har inneburit en polarisering av hyresmarknaden. Företag efterfrågar i större utsträckning produkter och lägen som attraherar arbetskraft och bidrar till att anställda vill komma in till kontoret. Marknadshyrorna i centrala lägen fortsätter att stiga men i en långsammare takt än inflationen. Den omfattande nyproduktionen i Göteborg har lett till ökande omflyttningar och därmed stigande vakanser. På Vasakronans övriga orter har vakanserna inte ökat i samma utsträckning.

Investerare inväntar rätt tajming

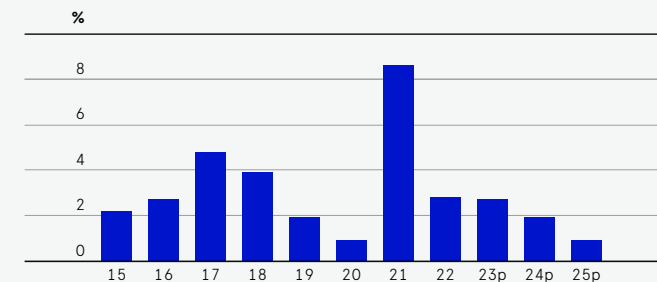
Aktiviteten på transaktionsmarknaden har under året varit mycket låg. Volymen under årets andra kvartal summerar till 27 mdkr att jämföra med 59 mdkr under samma period föregående år. Under det senaste halvåret har fastigheter för totalt 40 mdkr bytt ägare. Köpare och säljare har ännu svårt att mötas vad gäller prisförväntningar. Institutioner och fonder som har tillgång till kapital väntar på rätt tajming. Börsbolag fortsätter att sälja för att förbättra sina nyckeltal, men det rör sig hittills om relativt begränsade volymer. Bostads- och logistikfastigheter dominerar i gjorda transaktioner och andelen kontorsfastigheter har varit lägre än normalt. Utländska aktörer var under kvartalet nettoköpare, men svarade endast för 14 procent av transaktionsvolymen sedan årsskiftet.

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 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022– juni 2023	Jan–dec 2022
Hyresintäkter	4 504	3 892	2 283	1 990	8 779	8 167
Driftkostnader	-472	-415	-223	-197	-921	-864
Reparationer och underhåll	-67	-54	-31	-25	-130	-117
Fastighetsadministration	-238	-190	-131	-103	-427	-379
Fastighetskostnader	-416	-334	-207	-166	-921	-839
Summa fastighetskostnader	-1 193	-993	-592	-491	-2 399	-2 199
Driftöverskott	3 311	2 899	1 691	1 499	6 380	5 968
Central administration	-60	-57	-37	-29	-119	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-92	-31	-62	-26	-212	-151
Rörelseresultat	3 159	2 811	1 592	1 444	6 049	5 701
Finansiella intäkter	61	2	35	1	89	30
Finansiella kostnader	-902	-510	-467	-266	-1 630	-1 238
Räntekostnader leasingkuld; tomträttsavgälder och arrenden	-80	-80	-40	-40	-160	-160
Resultat efter finansnetto	2 238	2 223	1 120	1 139	4 348	4 333
- Varav förvaltningsresultat	2 330	2 253	1 183	1 088	4 558	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7 679	13 168	-2 631	10 246	-15 930	4 917
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-3	-3	-1	-1	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-255	1 763	-26	862	-727	1 291
Nedskrivning goodwill	0	0	0	0	0	-2
Resultat före skatt	-5 699	17 151	-1 538	12 246	-12 293	10 532
Aktuell skatt	-237	-188	-140	-98	-184	-135
Uppskjuten skatt	1 374	-3 345	426	-2 425	2 787	-1 932
Periodens resultat	-4 562	13 618	-1 252	9 723	-9 715	8 465
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-2	-1	-1	-3	-3
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-4 560	13 620	-1 251	9 724	-9 712	8 468

Belopp i mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022– juni 2023	Jan–dec 2022
Övrigt totalresultat ¹⁾						
<i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	81	81
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-49	-49
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-7	-7
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	25	25
Summa totalresultat för perioden¹⁾	-4 560	13 620	-1 251	9 724	-9 687	8 493
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	74	74	74	75	73	73
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,4	3,7	5,4	4,0	4,8

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.

Kommentarer resultaträkning

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

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 16 procent (6) till 4 504 mkr (3 892). Ökningen förklaras framförallt av indexuppräkningar, intäkter från färdigställda projekt samt ökad vidaredebitering av fastighetsskatt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräknigen kvartalsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 13 procent (4).

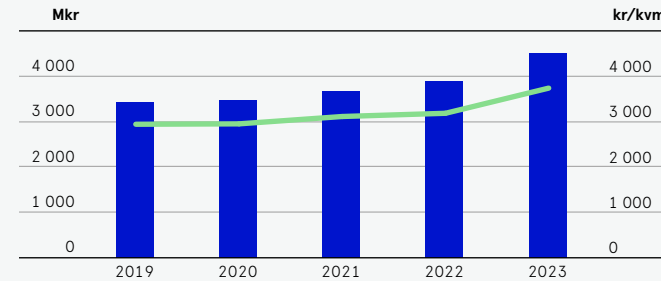
Nyuthyrningar har gjorts om 66 000 kvadratmeter (89 000) med en årshyra motsvarande 342 mkr (519) under perioden. 22 procent (26) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 437 mkr (332) sagts upp för avflytt. Utfallet påverkas negativt av några större sedan tidigare kända uppsägningar, framförallt uppsägningen av JMs hyresavtal i Frösunda under första kvartal samt Operan och Dramatens hyresavtal på Kvarnholmen i Nacka under andra kvartalet.

Periodens nettouthyrning uppgick till -95 mkr (187). För rullande 12 månader uppgick nettouthyrningen till -12 mkr (341) där jämförelsesiffran påverkats positivt av några större nyuthyrningar.

Omförhandlingar av hyreskontrakt har under perioden genomförts motsvarande 189 000 kvadratmeter (162 000) och en årshyra på 851 mkr (603). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 3 procent utöver index (6). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 4 procent (8) och för handel till -1 procent (0).

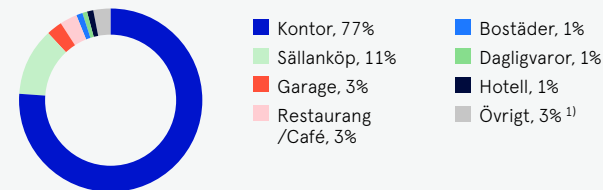
Stigande hyresintäkter



Januari–juni

■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

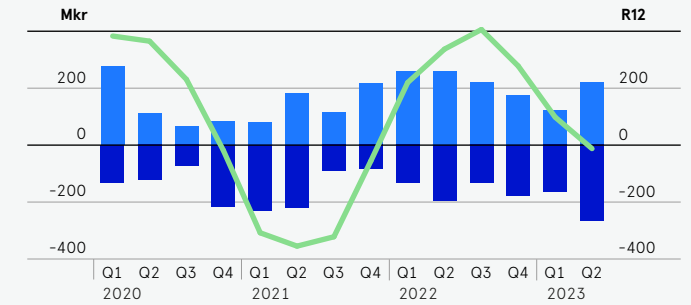
Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

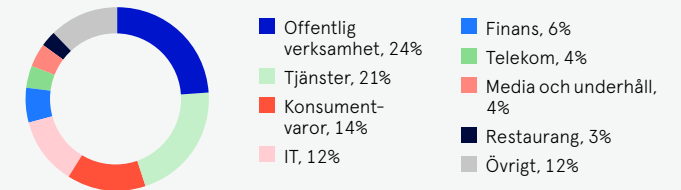
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Nettouthyrning



■ Nyuthyrning, mkr ■ Uppsagt för avflytt, mkr — Nettouthyrning, R12

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 kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer resultaträkning (forts)

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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 9 193 mkr (8 169) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen är 3,4 år (3,9). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,3 år (6,1).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,5 procent att jämföra med 91,6 motsvarande period föregående år och 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 1,0 procentenheter (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 91,0 procent och för handel till 94,1 procent vid utgången av kvartalet att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet.

Fastighetskostnader

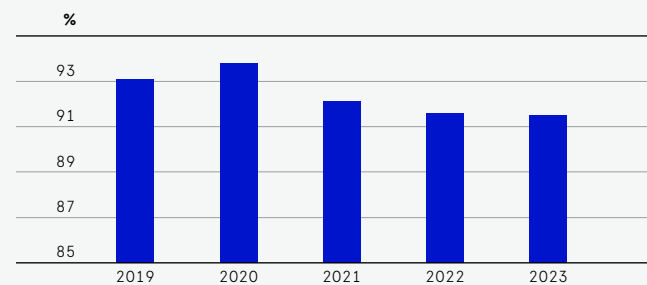
Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 20 procent till -1 193 mkr (-993). I ett jämförbart bestånd var ökningen 18 procent (4). Exklusive fastighetsskatt och fastighetsadministration steg kostnaderna med 12 procent i ett jämförbart bestånd. Ökningen förklaras framförallt av högre elkostnader, vilka delvis bärs av hyresgästerna genom hyrestillägg. Fastighetsskatten uppgick till -416 mkr (-334) där ökningen förklaras av höjda taxeringsvärden under 2022 som justerades först under tredje kvartalet 2022.

Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli %
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	1
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
Summa	18

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Stabil uthyrningsgrad



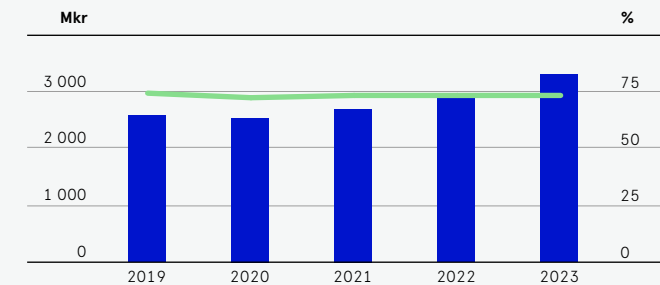
Per 30 juni.

Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2023	489	607	7
2024	1 048	1 550	17
2025	851	1 886	21
2026–ff	1 646	4 781	51
Summa	4 034	8 824	96
Bostäder	1 169	111	1
Garage	-	258	3
Totalt	5 203	9 193	100

Förfallstruktur 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 kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Administration

Periodens administrationskostnader uppgick till -298 mkr (-247) varav fastighetsadministration uppgick till -238 mkr (-190) och central administration till -60 mkr (-57). Förändringen förklaras främst av ökade kostnader för marknadsföring, affärsutveckling och IT. En viss del förklaras även av ändrad redovisning av kostnader, vilken medför omfördelning av kostnader från övriga driftkostnader till fastighetsadministration.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 16 procent (7) till 3 311 mkr (2 899). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 11 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 74 procent, vilket är i nivå med motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande 12-månader, uppgick till 3,09 procent (3,3) för det totala beståndet och 3,38 procent (3,45) för förvaltningsbeståndet.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intressebolag och joint venture avser primärt Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. Periodens resultat uppgår till -92 mkr (-31) där i princip hela beloppet avser värdenedgång på bostadsbyggrätterna inklusive skatt.

Mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022
Förvaltningsresultat	0	-1
Värdeförändring	-113	-38
Skatt	21	8
Övrigt	-	-
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-92	-31

Finansnetto

Finansnettot för perioden försämrades till -841 mkr (-508), förklarat av högre räntor under perioden. Vid utgången av perioden ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,6 procent (1,5).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,0 gånger (5,3), främst förklarat av ett sämre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger den senaste 12-månadersperioden.

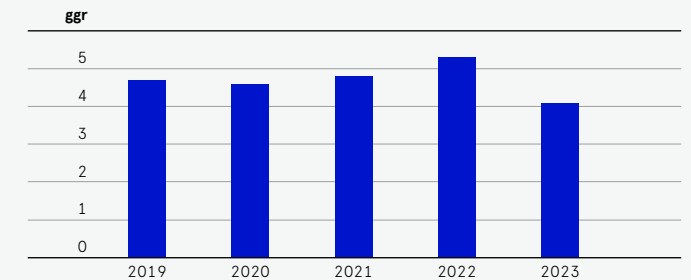
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 3 procent (12) till 2 330 mkr (2 253). Ökningen förklaras av högre driftöverskott, vilken samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2023-06-30
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive utnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,2 år
Kapitalbindning	-	5,5 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	15%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	176%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,0 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,7 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	26%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

Sjunkande 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 kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighets-ekonomi. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -7 631 mkr (13 168), vilket motsvarar en värdeförändring om -4,1 procent (7,3) för det första halvåret. Värdenedgången förklaras av höjda bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget. Sedan halvårsskiftet 2022 är värdenedgången cirka 8 procent.

Värdeförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -7 679 mkr (10 526), en minskning om 4,2 procent (6,7). Värdeminskningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Göteborg och minst för kontorsfastigheter i Stockholm CBD.

Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -127 mkr (2 673), en minskning om -1,5 procent (+10,9).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,19 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter. Sedan halvårsskiftet 2022 har direktavkastningskraven ökat med runt 0,5 procentenheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -255 mkr (1 763), varav hälften är hänförligt till elderivatet och resterande till räntederivatet. Elderivatet minskar i värde på grund av sjunkande elpriser och räntederivatet minskar i värde främst på grund av nedgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen kopplad till bolagets upplåning uppgår vid periodens slut till 90 909 mkr att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 63 200 mkr (54 200) utgörs av ränteswappar och 27 709 mkr (28 555) av valuta-ränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteintäkt om totalt 1 137 mkr (-3 533). Av skatten utgjordes -237 mkr (-188) av aktuell skattekostnad och 1 374 mkr (-3 345) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

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

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

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-5,50
Marknadshyror	2,47
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-1,02
Totalt	-4,05

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-3,33	-2,29
Göteborg	-6,63	-1,18
Uppsala	-4,97	-0,31
Malmö	-3,74	-0,27
Totalt		-4,05

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-4,18	-3,98
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-1,47	-0,07
Transaktioner	-	0,00
Totalt		-4,05

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	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 019	2 018	2 018
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	181 926	195 809	188 317
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 147	5 154	5 150
Inventarier	147	104	153
	187 220	201 067	193 620
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	619	958	711
Fordringar joint ventures	0	20	0
Derivatinstrument	6 127	5 427	6 173
Andra långfristiga fordringar	2 150	1 656	1 436
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 896	8 061	8 320
Summa anläggningstillgångar	198 135	211 146	203 958
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	92	42	67
Fordringar joint ventures	71	1	41
Aktuella skattefordringar	0	10	52
Derivatinstrument	43	267	255
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 900	1 286	1 228
Likvida medel	2 942	4 025	2 984
Summa omsättningstillgångar	5 048	5 631	4 627
SUMMA TILLGÅNGAR	203 183	216 777	208 585

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	85 205	94 896	89 767
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	65 303	64 676	66 484
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 148	5 155	5 151
Uppskjuten skatteskuld	26 838	29 618	28 212
Derivatinstrument	4 367	3 835	3 874
Övriga långfristiga skulder	65	89	78
Avsatt till pensioner	6	45	10
Summa långfristiga skulder	101 728	103 418	103 809
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	11 927	14 953	10 941
Leverantörsskulder	64	47	71
Skulder joint ventures	23	23	23
Aktuella skatteskulder	66	-	0
Derivatinstrument	56	25	18
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 115	3 415	3 956
Summa kortfristiga skulder	16 251	18 463	15 009
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	203 183	216 777	208 585

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 köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 juni 2023 till 1 901 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 18 mkr (17) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun.

Förvaltningsfastigheter

Per 30 juni 2023 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 181 926 mkr, jämfört med 188 317 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Värdeförändringen under perioden uppgick till -7 679 mkr (13 168), vilket motsvarar en värdenedgång om -4,1 procent (7,3). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -10,1/11,5 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 114–115 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2023	2022
Ingående värde 1 januari	188 317	181 575
Investeringar	1 288	1 066
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	-7 679	13 168
Utgående värde 30 juni	181 926	195 809

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 94 procent av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat att jämföra med 93 vid utgången av 2022, baserat på marknadsvärde, varav 88 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Guld, eller högre.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 30 juni 2023 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 147 mkr att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

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 avgäldsränta 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 kapital

Koncernens 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 8 902 mkr, varav 4 332 mkr var upparbetat, att jämföra med 5 680 mkr respektive 3 388 mkr vid utgången av 2022. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 64 procent jämfört med 70 procent vid utgången av 2022.

Under kvartalet byggstartades fastigheten Kaj 16 i området Lilla Bommen i Göteborg. Fastigheten omfattar cirka 30 000 kvadratmeter uthyrningsbar area fördelat på kontor, restauranger och service med en investeringsvolym om 1 600 mkr. Under kvartalet tecknades ett 10-årigt hyresavtal med SEB, vilket innebär att Kaj 16 når en uthyrningsgrad om 43 procent redan vid byggstart. Inflyttning är planerad till sommaren 2027.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 400 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 550 mkr.

Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 619 mkr att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Förändringen förklaras av värdenedgång i bostadsbyggrätterna.

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ²⁾
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 779	92	15 500	Q2 - 21	87	Maj-23	Guld
Göteborg	Kaj 16	1 600	0	0	30 000	Q2 - 27	43	Maj - 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	374	51	15 000	Q2 - 24	76	Dec-24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	317	46	8 500	Q2 - 24	96	Jan-24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	80	14	9 100	Q4 - 24	63	Dec-24	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	365	79	8 000	Q1 - 23	21	Sep- 23	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	430	421	98	3 700	Q1 - 23	85	Apr-23	Guld
Göteborg	Kronhusgatan	90	11	12	2 540	Q3 - 24	100	Jul- 24	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		6 505	3 347	51	92 340		64		
Övriga projekt		2 397	985						
Totalt		8 902	4 332						

1) Beräknad utifrån area.

2) Prognos vid färdigställande.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2023 till 26 838 mkr jämfört med 28 212 mkr vid utgången av 2022. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeminskningar 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 kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Finansiering

Genom sin starka A3-rating från Moody's och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp cirka 5,5 mdkr (9,5) via obligationsmarknaden, med investerare från Norden och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 36 procent (36) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativt värde på lån i utländsk valuta uppgick vid periodens slut till -1 112 mkr (-1 654) vilket gör att bokfört värde är högre än nominellt belopp. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positivt värde återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat.

Inga nya banklån har tagits upp under perioden (2,3) och vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (5) av bolagets totala tillgångar.

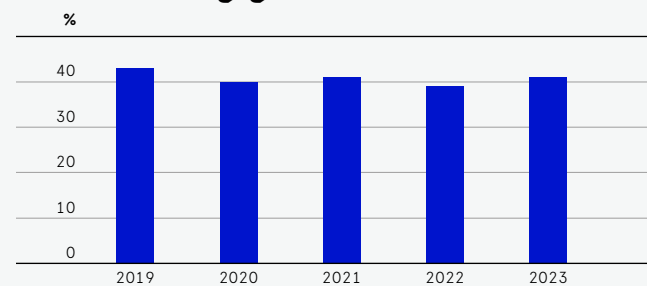
Räntebärande skulder uppgår vid periodens slut till 77 230 mkr jämfört med 77 425 mkr vid årsskiftet. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 74 288 mkr jämfört med 74 441 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 41 procent att jämföra med 40 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 26 procent (29) av räntebärande skulder vid periodens slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,7 år (4,0).

Uppgången i rörliga marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,6 procent vid utgången av perioden jämfört med 2,1 procent vid årsskiftet 2022/2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna. Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit utnyttjad under perioden. Likvida medel om 2 942 mkr (2 984) och utnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 176 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 5,5 år (5,7).

Stabil belåningsgrad



Per 30 juni.

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	20 264	26	11 927	15
1–2 år	3 820	5	10 451	14
2–3 år	2 943	4	7 615	10
3–4 år	17 953	23	8 762	11
4–5 år	13 598	18	9 314	12
5–6 år	10 200	13	5 586	7
6–7 år	5 200	7	4 866	6
7–8 år	750	1	4 312	6
8–9 år	0	0	2 713	4
9–10 år	199	0	3 155	4
Över 10 år	2 303	3	8 528	11
Totalt	77 230	100	77 230	100

Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 213	6
Obligationer, SEK	28 052	36
Obligationer, NOK	11 865	15
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 843	21
Banklån mot säkerhet	11 131	14
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 126	8
Totalt	77 230	100

Kommentarer balansräkning (forts)

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

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Bolaget är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och gröna certifikat och all upplåning under perioden har varit grön. Vid periodens slut uppgick volymen gröna obligationer till 47 341 mkr (44 835) och gröna certifikat till 4 213 mkr (4 364).

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 6 126 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 82 procent (82) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerarrapport – Grön finansiering sidorna 180–188 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

Grön finansiering under ramverk

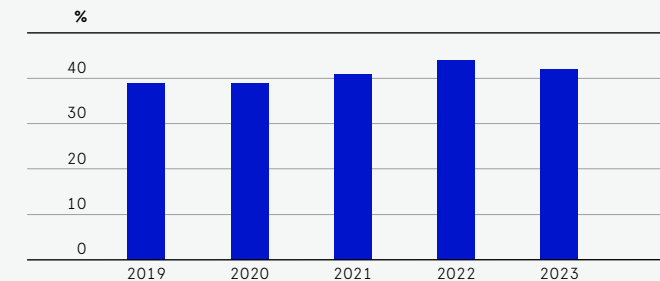
	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 213
Gröna obligationer, SEK	28 058
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	11 850
Total volym gröna finansiella instrument	51 554
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	58 639
Kvarvarande godkänt låneutrymme	7 085

Eget kapital

Det egna kapitalet minskade till 85 205 mkr per 30 juni 2023 att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Totalresultatet för året uppgick till -4 562 mkr att jämföra med 13 618 mkr motsvarande period föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -11 mkr att jämföra med -9 mkr vid utgången av 2022.

Vid perioden slut uppgick soliditeten till 42 procent att jämföra med 43 procent vid utgången av 2022.

Stabil 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 kapital

Koncernens
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 2022-01-01	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Periodens resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	0	25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>8 493</i>	<i>8 493</i>	<i>-3</i>	<i>8 490</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	4 000	4 227	81 550	89 777	-9	89 767
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 000	4 227	81 550	89 777	-9	89 767
Periodens resultat	-	-	-4 562	-4 562	-2	-4 560
Övrigt totalresultat	-	-	-	0	-	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	<i>-4 562</i>	<i>-4 562</i>	<i>-2</i>	<i>-4 560</i>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2023-06-30	4 000	4 227	76 988	85 216	-11	85 205

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022–juni 2023	Jan–dec 2022
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	3 311	2 899	1 691	1 499	6 380	5 968
Central administration	-60	-56	-37	-28	-120	-116
Återläggning avskrivningar	21	15	11	8	51	45
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	6	1	0	1	6
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 273	2 864	1 666	1 479	6 312	5 903
Erlagd ränta ¹⁾	-1 099	-684	-614	-354	-1 833	-1 418
Erhållen ränta	40	2	19	1	65	27
Betald inkomstskatt	-120	-120	-60	-60	-240	-240
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 094	2 062	1 011	1 066	4 304	4 272
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-677	-20	-2	284	-705	-48
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	422	-309	-137	-421	943	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 839	1 733	872	929	4 542	4 436
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 288	-1 066	-748	-530	-2 588	-2 366
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	0	-1	0	-1	544	543
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-12	-14	-5	-8	-85	-87
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-4	-3	-1	-3	-4	-3
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	18	0	0	0	18
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-18	0	0	125	107
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-2	0	0	-2	-4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 304	-1 086	-754	-542	-2 010	-1 792
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	535	647	118	387	2 532	2 644

Belopp i mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022–juni 2023	Jan–dec 2022
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	0	-4 000	0	-4 000	0	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	15 498	25 208	8 998	15 967	30 111	39 821
Amortering räntebärande skulder	-15 199	-20 344	-8 668	-10 185	-33 026	-38 171
Förändring säkerheter	-868	-1 004	413	-1 615	-497	-633
Lösen av finansiella instrument	-8	-3	-8	0	-203	-198
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-577	-143	735	167	-3 615	-3 181
Periodens kassaflöde	-42	504	853	554	-1 083	-537
Likvida medel vid periodens början	2 984	3 521	2 089	3 471	4 025	3 521
Periodens kassaflöde	-42	504	853	554	-1 083	-537
Likvida medel vid periodens slut	2 942	4 025	2 942	4 025	2 942	2 984

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

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 kassaflödesanalys

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

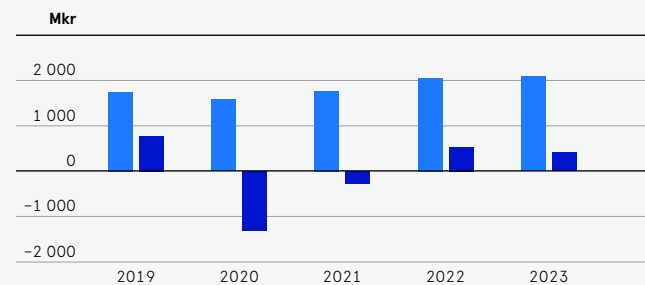
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 2 094 mkr (2 062) förklarad av högre driftöverskott.

Periodens förändring i rörelsekapital uppgick till netto -255 mkr (-329). Ökningen i rörelsefordringar uppgick till -677 mkr (-20) och ökningen i rörelseskulder till 422 mkr (-309). Förändringarna i båda poster förklaras till stor del av ökad fastighets-skatt.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -1 288 mkr (-1 066). Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 535 mkr (647).

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till 299 mkr (4 864). Sammantaget har likvida medel minskat under perioden med -42 mkr (504) och uppgick till 2 942 mkr vid periodens utgång, jämfört med 4 025 mkr vid motsvarande period föregående år och 2 984 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Starkt 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	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	1 81 926	1 95 809
Hysesintäkter, mkr	4 504	3 892
Driftöverskott, mkr	3 311	2 899
Överskottsgrad,%	74	74
Uthyrningsgrad,%	92	92
Antal fastigheter	166	168
Area, tkvm	2 393	2 426
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde,%	94	94

Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



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

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



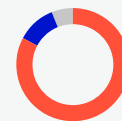
Kontor	76%
Handel	16%
Övrigt	8%

Stockholm

2023	2022
125 659	135 056
2 938	2 524
2180	1 919
74	76
91	91
76	78
1 403	1 416
96	94



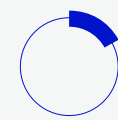
66%



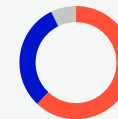
Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

Göteborg

2023	2022
31 584	35 007
808	692
596	514
74	74
92	93
34	34
447	447
85	96



17%



Kontor	62%
Handel	31%
Övrigt	7%

Malmö

2023	2022
13 295	14 024
418	375
296	255
71	68
91	93
31	31
299	299
100	100



9%



Kontor	64%
Handel	25%
Övrigt	11%

Uppsala

2023	2022
11 388	11 722
340	301
239	211
70	70
95	94
25	25
244	264
90	83



8%



Kontor	71%
Handel	17%
Övrigt	12%

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

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

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022
Nettoomsättning	382	286
Rörelsens kostnader	-463	-368
Resultat före finansiella poster	-81	-82
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	6 549	13 075
Räntenetto	-84	-101
Värdeförändring finansiella instrument	-255	1 763
Resultat före skatt	6 129	14 655
Skatt	55	37
Periodens resultat	6 184	14 694

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	6 184	14 694
Övrigt totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	6 184	14 694

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

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -255 mkr (1 763), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor och energipriser under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till 6 129 mkr (14 655). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 937 mkr (2 975).

Balansräkning

Belopp i mkr	2023-06-30	2022-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	107	113
Aktier och andelar i dotterbolag	37 586	37 586
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469
Derivatinstrument	6 127	6 153
Långfristiga fordringar	2 140	1 426
Summa anläggningstillgångar	96 430	95 768
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	4	0
Fordringar hos dotterbolag	16 097	9 974
Fordringar joint ventures	71	41
Derivatinstrument	43	255
Kortfristiga fordringar	1 118	916
Likvida medel	2 937	2 975
Summa omsättningstillgångar	20 270	14 161
SUMMA TILLGÅNGAR	116 700	109 929
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	29 959	23 775
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Skulder		
Räntebärande skulder	77 231	77 425
Derivatinstrument	4 423	3 892
Uppskjuten skatteskuld	131	182
Ej räntebärande skulder	1 140	1 257
Skulder till dotterbolag	2 694	2 276
Summa skulder	85 619	83 032
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 700	109 929

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 295 att jämföra med 294 vid utgången av 2022.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden präglas av geopolitisk osäkerhet, kraftigt stigande inflation och ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan påverkas genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna ökar med index och tillägg. Vasakronan står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital.

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. Utöver ovan har inga förändringar i bolagets riskbedömning gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2022. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2022 på sidorna 84–90.

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 kostnadposter 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 116 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 126 i Vasakronans årsredovisning för 2022. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 625 mkr vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelsebelopp i resultaträkning och kassaflödesanalys avser motsvarande period föregående år. Jämförelsebelopp för balansräkningen avser belopp vid årsskiftet 2022/2023. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2022 sidorna 104–127.

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

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

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

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2022 sidan 105.

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

Nya standarder och tolkningar

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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 efter periodens slut.

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 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022– juni 2023	Jan–dec 2022
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,5	91,6	91,5	91,6	91,5	91,2
Överskottsgrad, %	74	74	74	75	73	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 288	1 066	748	530	2 588	2 366
Fastighetsförvärv, mkr	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	-1	0	-1	-542	-543
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 288	1 065	748	529	2 046	1 823
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 925	195 809	181 925	195 809	181 925	188 317
Area på balansdagen, tkvm	2 393	2 426	2 393	2 426	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	166	168	166	168	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	94	94	94	94	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	74	78	74	78	74	75

	Jan–juni 2023	Jan–juni 2022	April–juni 2023	April–juni 2022	Juli 2022– juni 2023	Jan–dec 2022
Finansiella uppgifter						
EBITDA–marginal, %	70	71	71	72	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,4	3,7	5,4	4,0	4,8
Soliditet på balansdagen, %	42	44	42	44	42	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	39	41	39	41	40
Räntebindning ¹⁾ , år	3,7	4,0	3,7	4,0	3,7	4,0
Kapitalbindning ¹⁾ , år	5,5	5,5	5,5	5,5	5,5	5,7
EPRA NRV på balansdagen ¹⁾ , mkr	108 395	120 777	108 395	120 777	108 395	113 542
EPRA NTA på balansdagen ¹⁾ , mkr	99 700	111 228	99 700	111 228	99 700	104 406
EPRA NDV på balansdagen ¹⁾ , mkr	88 411	96 714	88 411	96 714	88 411	93 121
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	1,5	2,6	1,5	2,6	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 288	75 604	74 288	75 604	74 288	74 441
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 094	2 062	1 011	1 066	4 304	4 272
Räntebärande skulder netto/EBITDA ²⁾	-	-	-	-	12,0	12,8
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	295	283	295	283	295	294

1) Sista dagen i perioden.

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

Härledning nyckeltal

Vd-ord	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	April-juni 2023	April-juni 2022	Juli 2022–juni 2023	Jan–dec 2022
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						
	108 395	120 777	108 395	120 777	108 395	113 542
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	85 205	94 896	85 205	94 896	85 205	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	-1 747	-1 834	-1 747	-1 834	-1 747	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 838	29 618	26 838	29 618	26 838	28 212
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	85 205	94 896	85 205	94 896	85 205	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-118	-115	-118	-115	-118	-117
Återläggning derivat	-1 747	-1 834	-1 747	-1 834	-1 747	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 838	29 618	26 838	29 618	26 838	28 212
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-8 577	-9 434	-8 577	-9 434	-8 577	-9 019
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	85 205	94 896	85 205	94 896	85 205	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	5 115	3 721	5 115	-3 721	5 115	5 255
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	3 311	2 899	1 691	1 499	6 380	5 968
Central administration	-60	-57	-37	-29	-119	-116
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	107	107
Tomträttsavgälder och arrenden	-83	-83	-41	-41	-167	-167
	3 168	2 759	1 613	1 429	6 201	5 792

	Jan-juni 2023	Jan-juni 2022	April-juni 2023	April-juni 2022	Juli 2022–juni 2023	Jan–dec 2022
5. EBITDA marginal, %						
Hyesintäkter	4 504	3 892	2 283	1 990	8 779	8 167
EBITDA	3 168	2 759	1 613	1 429	6 201	5 792
	70	71	71	72	71	71
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	3 168	2 759	1 613	1 429	6 201	5 792
Finansnetto	-841	-508	-432	-265	-1 541	-1 208
	3,8	5,4	3,7	5,4	4,0	4,8
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	65 303	64 676	65 303	64 676	65 303	66 484
Kortfristiga räntebärande skulder	11 927	14 953	11 927	14 953	11 927	10 941
Likvida medel	-2 942	-4 025	-2 942	-4 025	-2 942	-2 984
	74 288	75 604	74 288	75 604	74 288	74 441
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	74 288	75 604	74 288	75 604	74 288	74 441
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	181 926	195 809	181 926	195 809	181 926	188 317
	41	39	41	39	41	40

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 kapital

Koncernens 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.

Belåningsgrad, %

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

Central administration, mkr

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

Driftöverskott, mkr

Hyresintäkter 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, %

Hyresintäkter 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.

Förvaltningsresultat

Resultat efter finansnetto exklusive värdeförändringar, skatt och räntekostnader från intressebolag och joint venture.

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.

Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd 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 nyttuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Redovisad direktavkastning, %

Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.

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 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	5 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	26 april 2024
-----------	---------------

En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 182 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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