

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 12 procent (10) till totalt 9 157 mkr (8 167). Ökningen förklaras främst av indexuppräkning. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 10 procent (6).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra på 609 mkr (915). Nettouthyrningen uppgick till -65 mkr (279) för året och 14 mkr (-4) för kvartalet.
- > Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 1 480 mkr (1 078) har genomförts under året med en genomsnittlig prisförändring på 1 procent utöver index (5).
- > Vid årets slut var uthyrningsgraden 90,9 procent jämfört med 91,2 vid utgången av 2022.
- > Driftöverskottet ökade med 15 procent (8) till totalt 6 862 mkr (5 968). I ett jämförbart bestånd var ökningen 12 procent (3).
- > Finansnettot uppgick till -1 730 mkr (-1 208), förklarat av högre korta marknadsräntor under året.
- > Räntetäckningsgraden för året minskade till 3,8 gånger (4,8), förklarat av högre räntekostnader.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 4 852 mkr (4 481), en ökning om 8 procent (7).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick för året till -16 550 mkr (4 917) motsvarande -8,7 procent (2,8), baserat på extern värdering av hela beståndet.
- > Fastighetsbeståndets värde uppgick till 175 mdkr (188) vid årets slut.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -1 720 mkr (1291), förklarat av nedgången i långa marknadsräntor.
- > Resultat efter skatt uppgick till -10 858 mkr (8 465).
- > Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning (0) lämnas.

Hyresintäkter

+12%

Driftöverskott

+15%

Förvaltningsresultat

+8%

Uthyrningsgrad

91%

| Belopp i mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Hyresintäkter | 9 157 | 8 167 | 2 331 | 2 143 |
| Driftöverskott | 6 862 | 5 968 | 1 752 | 1 557 |
| Finansnetto | -1 730 | -1 208 | -436 | -381 |
| Resultat efter finansnetto | 4 645 | 4 333 | 1 143 | 981 |
| Förvaltningsresultat | 4 852 | 4 481 | 1 243 | 1 101 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -16 550 | 4 917 | -7 390 | -6 111 |
| Resultat efter skatt | -10 858 | 8 465 | -5 649 | -4 321 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 534 | 4 436 | 1 358 | 1 433 |
| Kassaflöde efter investeringsverksamheten | 1 686 | 2 644 | 459 | 971 |
| Marknadsvärde fastigheter | 174 569 | 188 317 | 174 569 | 188 317 |
| Uthyrningsgrad, % | 90,9 | 91,2 | 90,9 | 91,2 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 73 | 75 | 73 |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, % | 2,7 | 2,1 | 2,7 | 2,1 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,8 | 4,8 | 3,8 | 3,9 |
| Belåningsgrad, % | 42 | 40 | 42 | 40 |
| EPRA NRV på balansdagen, mkr | 102 742 | 113 542 | 102 742 | 113 543 |
| EPRA NTA på balansdagen, mkr | 94 819 | 104 406 | 94 819 | 104 407 |
| EPRA NDV på balansdagen, mkr | 80 446 | 93 121 | 80 446 | 93 122 |
| Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, % | 93 | 93 | 93 | 93 |
| Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12 | 73 | 75 | 73 | 75 |

Vd-ord

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

Starkt förvaltningsresultat

2023 var på många sätt ett händelserikt år. En nervös finansmarknad, ett högt inflationstryck och ett högre ränteläge i kombination med geopolitisk turbulens i omvärlden har skapat osäkerhet hos många verksamheter och individer.

Förändringen i marknaden har även påverkat Vasakronan och året har präglats av hög aktivitet i alla delar av verksamheten. Vi har lagt stort fokus på våra kunder, både nya och befintliga, samt styrning och utveckling av vår affär och det har gett effekt. I en tid när många branscher och affärsmodeller utmanas fortsätter vi att leverera stabila siffror i den underliggande verksamheten och vårt förvaltningsresultat ökar, trots högre räntekostnader, med 8 procent.

Stabil efterfrågan i en kräsen marknad

Efterfrågan på våra kontorslokaler fortsätter att vara stabil och betalningsviljan för kontor av hög kvalitet i de bästa lägena består. Trenden "flight to quality" håller i sig och det är uppenbart att företag som fattar beslutet att göra förändringar söker något extra till sina medarbetare, både i själva kontorsproduktionen och i läget. Det märks allra tydligast i de största städerna och gynnar bolag med en välbelägen fastighetsportfölj av hög kvalitet, bolag som Vasakronan. Det bekräftas också i årets nyckeltal där vi återigen redovisar en stark utveckling av både hyresintäkter och driftöverskott.

Året har präglats av många kunddialoger och omförhandlingsvolymen ligger på en historiskt hög nivå motsvarande en årshyra om 1,5 mdkr. Året avslutades med flera fina uthyrningar och bland dessa utmärker sig H&M som under 2025 återigen kommer öppna en butik på Hamngatan i centrala Stockholm.

Trots ett framgångsrikt år på uthyrningssidan redovisar vi en negativ nettouthyrning. Det förklaras främst av några större, men tidigare kända, uppsägningar. Bland annat har JM aviserat att de lämnar sitt kontor i Frösunda under 2025 och Operan och Dramaten lämnar sina ateljéer på Kvarnholmen i Nacka till sommaren i år. Där går vi nu vidare i utvecklingen av området som med sitt vattennära läge lämpar sig utmärkt för bostäder.

Det oroliga omvärldsläget och pressen på hushållens privatekonomi påverkar framför allt verksamheter i gatuplan. Trots det ser vi att omsättningen hos många av våra hyresgäster ökar, men också att det är stora skillnader mellan olika aktörer och stråk. Därför fortsätter vi att utveckla våra områden med målet att skapa trygga och attraktiva platser där människor trivs och vill vara. Vi ser att det ger effekt och under året har flödet av människor ökat längs flera av våra stråk och köpcentrum. Exempel på det är Södra Förstadsgatan och Triangeln i Malmö samt Fredsgatan och Nordstan i Göteborg. I Stockholm är förändringen allra tydligast på Sergelgatan som efter en omfattande upprustning återigen börjar befolkas och få liv.

Hållbar områdes-/projektutveckling

Projektverksamheten är fortsatt en viktig del av vår affär och vi arbetar vidare med våra större stadsutvecklingsområden. I Göteborg är vårt fokus på Lilla Bommen. Här har vi gjort flera fina uthyrningar i både Läppstiftet och Platinan men allra roligast är uthyrningen till SEB som innebar att vi under sommaren kunde byggstarta Kaj 16. 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. Med tolv av sexton våningar helt i trä blir Kaj 16



”Vi levererar stabila siffror i den underliggande verksamheten och förvaltningsresultatet ökar med åtta procent.”

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

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.

Södra City i Uppsala är ett annat av våra stora stadsomvandlingsprojekt. Där närmar vi oss färdigställandet av Lumi som nu är i princip fullt uthyrd och kommer att stå klar under 2024. Det är ett spännande projekt där vi framgångsrikt har utforskat möjligheterna med storskaligt återbruk. Såväl betongstomme som material från rivna fasader, innerväggar och glaspartier har återbrukats. Syftet är att öka omställningstakten i branschen med målet att driva marknaden mot cirkulära affärsmodeller utan att göra avkall på lönsamhet och kvalitet.

10 år med gröna företagsobligationer

Det är tio år sedan vi emitterade världens första gröna företagsobligation. Vi såg tidigt att grön finansiering ökade våra möjligheter att hitta finansiering, en trend som har förstärkts de senaste åren då alltmer kapital allokaterats till hållbara investeringar. Under de tio år som gått sedan vi gav ut den första gröna obligationen har både marknaden och Vasakronan utvecklats och EU-taxonomin har tillkommit. Under året valde vi därför att lansera ett nytt grönt ramverk. Det är anpassat till taxonomins tuffare kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd men inkluderar även tröskelvärden för koldioxidutsläpp från bygghasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

Trots de skärpta kraven kan vi med trygghet säga att vi har tillräckligt med gröna tillgångar för att täcka all vår utestående skuld som idag klassas som grön, samtidigt som vi kan finansiera nya projekt som till exempel Kaj 16.

God tillgång till finansiering

Vi har likt tidigare haft god tillgång till kapital i obligationsmarknaden och har lånat upp totalt 10 mdkr under året. En starkt bidragande orsak är A3 ratingen från Moody's som bekräftades i november.

Året avslutades med positiva tongångar på börsen och en obligationsmarknad som öppnat upp för i princip hela fastighetssektorn. En förklaring till detta är den allmänna bedömningen att vi sannolikt nått toppen på räntehöjningscykeln med förväntningar om räntesänkningar från Riksbanken under 2024. Det högre ränteläget under 2023 har naturligtvis påverkat även oss och våra räntekostnader har successivt ökat under året. Men, med en hög andel räntesäkrad upplåning, en relativt låg belåningsgrad och ökade hyresintäkter är räntetäckningsgraden betryggande 3,8 gånger. Både för kvartalet och rullande 12 månader.

Avvaktande transaktionsmarknad

För att fastställa ett marknadsvärde för vårt bestånd görs externvärdering varje hel- och halvår. Det högre ränteläget påverkar transaktionsmarknaden och även om det de senaste månaderna har gjorts en del avslut i våra marknader är aktiviteten på rena transaktioner alltså låg.

För att kompensera för osäkerheten i marknaden och det högre ränteläget fortsätter avkastningskraven i värderingarna att justeras upp och uppgår nu i snitt till 4,5 procent för hela Vasakronans fastighetsportfölj. Det är en uppgång med 80 punkter på 18 månader och innebär en sammanlagd nedskrivning av värdet på 13 procent sedan halvårsskiftet 2022. Värdet på våra fastigheter uppgår därmed till 175 mdkr och resulterar i en belåningsgrad motsvarande 42 procent.

Sammanfattningsvis

Det finns tecken på att inflationstrycket börjar lätta och allt fler tror att en djupare recession kan undvikas. Trots det lär 2024 av allt att döma innebära fortsatta utmaningar för både näringslivet och hushållen. Osäkerhetsfaktorerna i vår omvärld och i den makroekonomiska miljön finns där alltså så exakt vad som väntar runt hörnet vet vi inte.

Det betyder att vi kommer att fortsätta jobba med det vi kan påverka. Det vill säga, fokusera på långsiktiga kundrelationer, god finansiell styrning av bolaget samt utveckling av våra fastigheter och områden. Vi kommer att vara aktiva och jobba vidare med att utveckla vår egen verksamhet och ta vara på de möjligheter som ofta uppstår i mer utmanande tider. Vasakronan har en robust kapitalstruktur, ett starkt erbjudande, samt högt engagerade och professionella medarbetare. Det gör att vi har goda förutsättningar att fortsätta vara framgångsrika och leverera god avkastning till våra ägare.

Stockholm 5 februari 2024

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Vasakronan fjärde kvartalet 2023

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

Förbättrat förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet under kvartalet ökade med 13 procent till 1 243 mkr (1 101). Förbättringen förklaras av att hyresintäkterna ökat mer än drift- och räntekostnaderna. Räntetäckningsgraden var fortsatt stabil och uppgick till 3,8 ggr för såväl kvartalet som året.

Hög omförhandlingsvolym

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 32 000 kvadratmeter (35 000) och en årshyra på 171 mkr (175).

Under kvartalet har Pharmethus tecknat ett 5-årigt hyreskontrakt om 1 700 kvadratmeter i projektfastigheten Lumi i stadsdelen Södra City i Uppsala. I samma fastighet har sedan tidigare hyresavtal tecknats med Försäkringskassan, Gyros och Tyréns om sammanlagt 10 600 kvadratmeter. Lumi är den första etappen i utvecklingen av kvarteret Hugin som är en viktig pusselbit i att skapa ett stråk mellan Uppsala Resecentrum och Fyrisån. Fastigheten som planeras stå färdig i slutet av 2024 når vid utgången av 2023 en uthyrningsgrad om 82 procent.

I projektet Hästskon 9 i centrala Stockholm har ett 8-årigt hyresavtal tecknats om 2 500 kvm med H&M, som under 2025 återetablerar en butik fördelat på tre plan i fastigheten. Fastigheten genomgår just nu en omfattande upprustning. Sedan tidigare är kontorsdelen i fastigheten fullt uthyrd och i och med uthyrningen av butikslokalen är 89 procent av den totala fastigheten nu uthyrd.

Under kvartalet har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 157 mkr (179) sagts upp för avflytt. Nettouthyrningen för kvartalet uppgår därmed till 14 mkr (-4).

Under årets fjärde kvartal har omförhandlingar genomförts motsvarande 110 000 kvadratmeter (60 000) och en årshyra

om 434 mkr (276) samt en ny genomsnittlig hyreskontraktstid om 3,3 år. Omförhandlingsresultatet för kvartalet uppgick till -1 procent (1), utöver index.

I fastigheten Sejlaren 7 i Stockholm har Visita förlängt sitt hyresavtal om närmare 2 000 kvadratmeter i 3 år och i Svea Artilleri i Stockholm har SATS förlängt sitt avtal om 2 100 kvadratmeter i 10 år.

Lägre fastighetsvärden

Per 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till -7 390 mkr (-6 111) motsvarande -4,1 procent (-3,1). Värdenedgången förklaras främst av uppjusterade avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget och stigande räntor.

Moody's bekräftar det starka kreditbetyget

Under kvartalet bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Ratingen är en viktig förutsättning för att nå den finansiella målsättningen om en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt, avseende löptider och finansieringskällor. Moody's bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbild. Ratingbetyget motiveras bland annat av den starka ägarbild, god tillgång till likviditet samt beståndets höga kvalitet med en hög andel hyresgäster inom offentlig verksamhet.

Tioårsjubileum och nytt grönt ramverk

I november 2023 var det tio år sedan Vasakronan emitterade världens första gröna företagsobligation. I samband med tioårsjubileet lanserade Vasakronan ett nytt uppdaterat ramverk för grön finansiering med tuffare kriterier för vad som anses vara en grön investering. Ramverket är anpassat till EU-taxo-

nomins kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd med tillägg för höga krav på miljöcertifieringar och tröskelvärdet för koldioxidutsläpp från byggfasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

Ökad efterfrågan på hållbarhetsinformation

Under året har många företag förberett sig för de skärpta hållbarhetsrapporteringskrav som träder i kraft under 2024. Som hyresvärd sitter Vasakronan många gånger på en del av den nödvändiga information som hyresgästerna behöver för sin rapportering. För att möta kundernas förväntan har bolaget därför tagit fram en enkel och tydlig rapport med information om lokalernas energianvändning, koldioxidutsläpp, avfallsmängder och vattenförbrukning. Alla kunder får även information om fastighetens energideklaration samt om fastigheten är klassad som miljömässigt hållbar enligt EU-taxonomin eller inte, vilket är viktigt att veta för alla hyresgäster som tecknat ett nytt eller förlängt ett kontrakt under året.

Resultat för det fjärde kvartalet

| | Q4 2023 | Q4 2022 |
|--|---------|---------|
| Hyresintäkter, mkr | 2 331 | 2 143 |
| Driftöverskott, mkr | 1 752 | 1 557 |
| Resultat efter finansnetto, mkr | 1 143 | 981 |
| Förvaltningsresultat, mkr | 1 243 | 1 101 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr | -7 390 | -6 111 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter, % | -4,1 | -3,1 |
| Värdeförändring finansiella instrument, mkr | -865 | -424 |
| Resultat efter skatt, mkr | -5 649 | -4 321 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr | 1 358 | 1 433 |
| Kassaflöde efter investeringsverksamheten, mkr | 459 | 971 |

Marknaden under fjärde kvartalet

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

Svag tillväxt

Riksbanken avstod från att höja styrräntan vid mötet i november och marknaden tolkar det som att räntetoppen nu är nådd. Inflationmålet bedöms vara inom räckhåll under det kommande året, även om Riksbankens räntebana inte visar på någon sänkning under 2024. Marknaden och andra bedömare förväntar sig dock en tidigare och snabbare nedgång.

Konjunkturinstitutet bedömer att den svenska lågkonjunkturen fördjupas och att BNP under 2023 backade med -0,2 procent. Det svaga läget kvarstår under det första halvåret 2024 och under den andra halvan spås återigen en tillväxt i ekonomin.

Hushållens svaga konsumtion samt uteblivna bostadsinvesteringar har tyngt ekonomin under 2023. Hushållens stämning-läge är fortsatt dystert men konjunkturindikatorerna visar på en minskad pessimism. Förväntad ökning av reallöner samt minskat räntetryck antas leda till att hushållens konsumtion bidrar positivt till tillväxten under 2024. Däremot fortsätter bostadsinvesteringarna att utvecklas svagt.

Vasakronans Cityindex visar på ökade omsättningar

Detaljhandeln har drabbats av hushållens dämpade konsumtion men sällanköpshandeln har uppvisat överraskande motståndskraft. HUI, Handelns Utredningsinstitut, justerade i december upp sin prognos för sällanköpshandeln för 2023 från - 4 procent till - 1,5 procent i löpande priser.

Hushållens ökade omkostnader påverkar både köpkraft och köpbeteenden. Konsumenterna väljer i allt större utsträckning lågpris och vintage samt lockas av kampanjer. Vasakronans cityindex visar på fortsatt ökad omsättning hos bolagets butikshyresgäster i samtliga orter men med skillnader mellan olika branscher.

Betalningsvilja för bästa produkter

Kontorshyresmarknaden är fortsatt stabil. Efterfrågan på kontorslokaler kvarstår trots att arbetsmarknaden försvagats under hösten. Polariseringsen av hyresmarknaden blir däremot allt tydligare. De bästa lägena och produkterna gynnas av företagens nya arbetssätt vilket också avspeglas i betalningsviljan. I Stockholms innerstad fortsätter marknadshyrorna uppåt under det fjärde kvartalet.

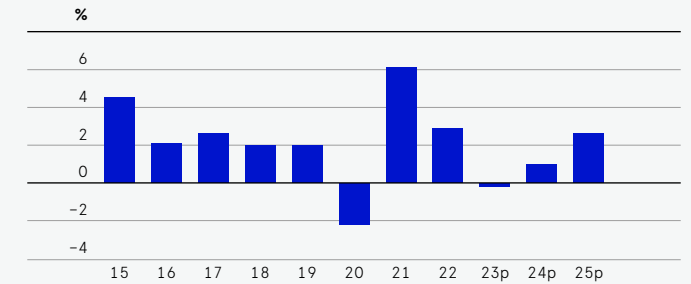
Vakanserna på Vasakronans orter är förhållandevis oförändrade under året. I Stockholm blir skillnaderna tydligare mellan olika delområden, framförallt i ytterstaden. I centrala Göteborg och Malmö har andelen outhyrda lokaler sjunkit något.

Fortsatt avvaktande transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden kännetecknas fortsatt av lågt utbud och få avslut. Processerna tar lång tid och investerare med tillgång till kapital som exempelvis fonder och institutioner avvaktar. Möjligheten att finansiera förvärv är fortsatt begränsad för många aktörer, främst beroende på hög skuldsättning.

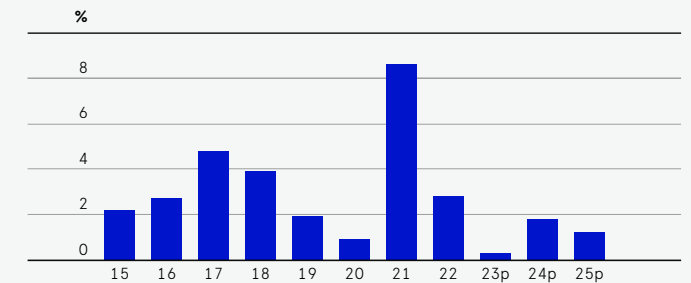
Transaktionsvolymen uppgår till 24 mdkr under fjärde kvartalet. Det innebär en halvering jämfört med 50 mdkr samma period föregående år. Drygt en tredjedel av volymen avser affärer i Stockholmsregionen och knappt en sjättedel avser kontorsfastigheter. Totalt summeras volymen till 92 mdkr för året jämfört med 195 mdkr föregående år. Svenska aktörer har under året varit nettosäljare.

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 fjärde kvartalet

Marknaden under
fjärde 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–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hysesintäkter | 9 157 | 8 167 | 2 331 | 2 143 |
| Driftkostnader | -898 | -864 | -236 | -234 |
| Reparationer och underhåll | -137 | -117 | -41 | -34 |
| Fastighetsadministration | -440 | -379 | -106 | -111 |
| Fastighetskatt | -820 | -839 | -196 | -207 |
| Summa fastighetskostnader | -2 295 | -2 199 | -579 | -586 |
| Driftöverskott | 6 862 | 5 968 | 1 752 | 1 557 |
| Central administration | -111 | -116 | -25 | -33 |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture | -211 | -151 | -103 | -122 |
| Rörelseresultat | 6 540 | 5 701 | 1 624 | 1 402 |
| Finansiella intäkter | 154 | 30 | 54 | 20 |
| Finansiella kostnader | -1 884 | -1 238 | -490 | -401 |
| Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgälder och arrenden | -165 | -160 | -45 | -40 |
| Resultat efter finansnetto | 4 645 | 4 333 | 1 143 | 981 |
| - Varav förvaltningsresultat | 4 852 | 4 481 | 1 243 | 1 101 |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter | -16 550 | 4 917 | -7 390 | -6 111 |
| Avskrivning nyttjanderättstillgångar | -7 | -7 | -2 | -2 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -1 720 | 1 291 | -865 | -424 |
| Nedskrivning goodwill | 0 | -2 | 0 | 0 |
| Resultat före skatt | -13 632 | 10 532 | -7 114 | -5 556 |
| Aktuell skatt | -341 | -135 | -6 | 159 |
| Uppskjuten skatt | 3 115 | -1 932 | 1 471 | 1 076 |
| Periodens resultat | -10 858 | 8 465 | -5 649 | -4 321 |
| Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -3 | -3 | -0 | 0 |
| Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare | -10 855 | 8 468 | -5 649 | -4 321 |

| Belopp i mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Övrigt totalresultat¹⁾ | | | | |
| <i>Ej omklassificerbara poster²⁾</i> | | | | |
| Pensioner, omvärdering | -14 | 81 | -14 | 81 |
| Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak | -11 | -49 | -11 | -49 |
| Inkomstskatt pensioner | 5 | -7 | 5 | -7 |
| Periodens övriga totalresultat netto efter skatt | -20 | 25 | -20 | 25 |
| Summa totalresultat för perioden¹⁾ | -10 875 | 8 493 | -5 669 | -4 296 |
| Nyckeltal | | | | |
| Överskottsgrad, % | 75 | 73 | 75 | 73 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,8 | 4,8 | 3,8 | 3,9 |

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

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Kommentarer resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 året ökade med 12 procent (10) till 9 157 mkr (8 167). Ökningen förklaras framförallt av indexuppräknningar men även av intäkter från färdigställda projekt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräknningen kvartalsvis och för resterande del årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 10 procent (6).

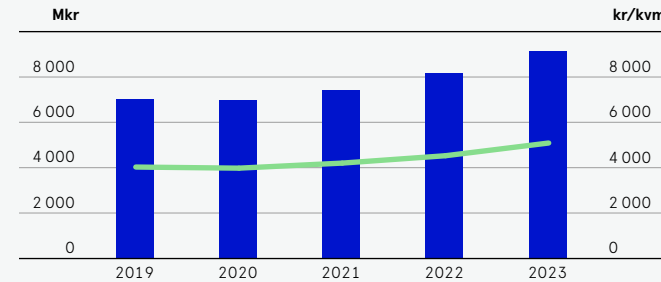
Under året har nyuthyrningar gjorts om 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra motsvarande 609 mkr (915). 15 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 673 mkr (648) sagts upp för avflytt. I utfallet ingår några större sedan tidigare kända uppsägningar, framförallt uppsägningen av JM:s hyresavtal i Frösunda under första kvartalet samt Operans och Dramatens hyresavtal på Kvarnholmen i Nacka under andra kvartalet. Nettouthyrningen uppgick till -65 mkr (279), varav 14 mkr (-4) för fjärde kvartalet.

Omförhandlingar av hyreskontrakt har under året genomförts motsvarande 345 000 kvadratmeter (282 000) och en årshyra på 1 480 mkr (1 078). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1 procent utöver index (5). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 3 procent (7) och för handel till -3 procent (1).

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

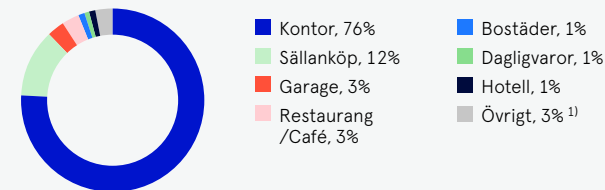
Stigande hyresintäkter



Januari–december

■ Hyresintäkter, mkr — Hyresintäkter kr/kvm

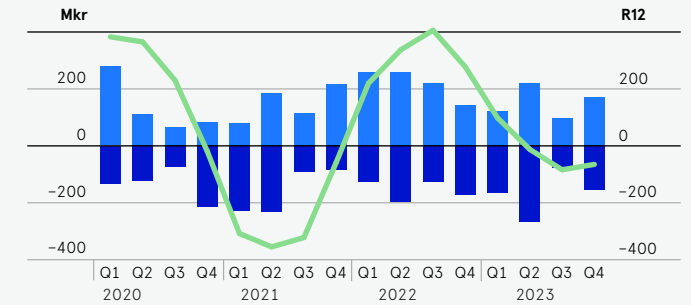
Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

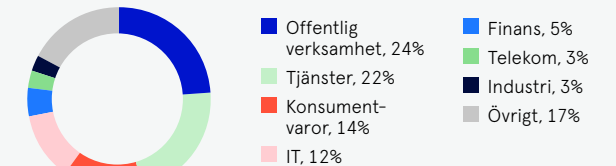
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Nettouthyrning



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

Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av året till 9 465 mkr (8 638) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor.

Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen är 3,3 år (3,7). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,2 år (5,8).

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 90,9 procent att jämföra med 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,3 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 90,1 procent och för handel till 95,6 procent vid utgången av året att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet 2022/2023.

Fastighetskostnader

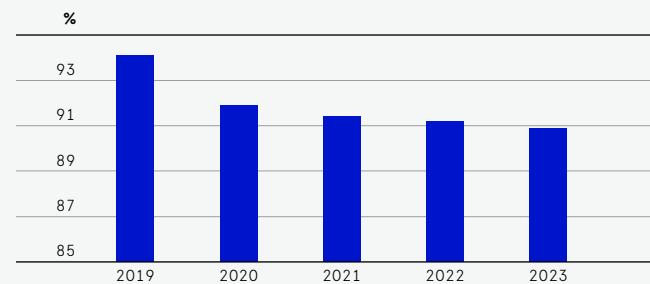
Fastighetskostnaderna ökade under året med 4 procent (16) till -2 295 mkr (-2 199). I ett jämförbart bestånd var ökningen 4 procent (14). Exklusive fastighetsadministration så låg kostnaderna i linje med föregående år.

Stor spridning på många hyresgäster

| | Andel i % |
|--------------------|-----------|
| Rikspolisstyrelsen | 3 |
| Ericsson | 3 |
| Kriminalvården | 2 |
| Skatteverket | 2 |
| H&M | 2 |
| King | 2 |
| Försäkringskassan | 2 |
| EY | 1 |
| Scandic | 1 |
| Domstolsverket | 1 |
| Summa | 18 |

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Stabil uthyrningsgrad



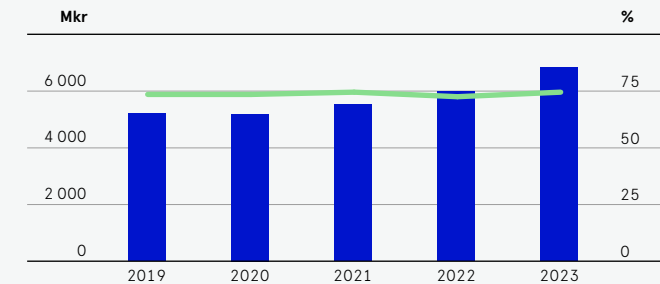
Per 31 december.

Jämn fördelning av hyresförfall

| | Antal kontrakt | Årshyra, mkr | % av totalt |
|---------------|----------------|--------------|-------------|
| 2024 | 1 113 | 1 455 | 15 |
| 2025 | 950 | 1 773 | 19 |
| 2026 | 691 | 1 424 | 15 |
| 2027–ff | 1 283 | 4 437 | 47 |
| Summa | 4 037 | 9 089 | 96 |
| Bostäder | 1 169 | 115 | 1 |
| Garage | - | 261 | 3 |
| Totalt | 5 206 | 9 465 | 100 |

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

Förbättrat driftöverskott



Per 31 december.

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Administration

Årets administrationskostnader uppgick till -551 mkr (-495) varav fastighetsadministration uppgick till -440 mkr (-379) och central administration till -111 mkr (-116). Förändringen förklaras främst av ökade kostnader för marknadsföring, affärsutveckling och IT. En viss del förklaras även av ändrad redovisning av kostnader under 2023, vilken medfört en omfördelning av kostnader från övriga driftkostnader till fastighetsadministration.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för året ökade med 15 procent (8) till 6 862 mkr (5 968). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 12 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent, att jämföra med 73 procent föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande 12-månader, uppgick till 3,7 procent (3,2) för det totala beståndet och 3,9 procent (3,4) för förvaltningsbeståndet.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser främst Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter.

| Mkr | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| Förvaltningsresultat | -4 | -4 |
| Värdförändring | -171 | -187 |
| Övrigt rörelseresultat | -67 | 0 |
| Skatt | 31 | 40 |
| Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture | -211 | -151 |

I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intressebolagen Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions AB, vilka båda verkar inom proptech. Årets resultat uppgår till -211 mkr (-151) där övervägande delen avser värdenedgång, inklusive skatt, på bostadsbyggrätterna i joint venture.

Finansnetto

Finansnettot för året försämrades till -1730 mkr (-1208), förklarar av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,7 procent (2,1) vid utgången av 2023.

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,8 gånger (4,8), främst förklarar av högre räntekostnader. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger den senaste 12-månadersperioden.

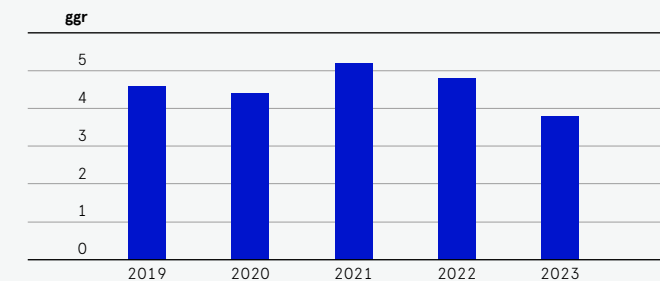
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent (7) till 4 852 mkr (4 481). Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader.

Finansiella risker

| | Finanspolicy i sammandrag | Utfall 2023-12-31 |
|---|--------------------------------------|-------------------|
| Finansieringsrisk | | |
| Kapitalbindning exklusive utnyttjade kreditlöften | minst 2 år | 4,9 år |
| Kapitalbindning | - | 5,2 år |
| Låneförfall 12 månader | max 40 % | 15% |
| Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader | minst 100 % | 192% |
| Ränterisk | | |
| Räntetäckningsgrad | minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna) | 3,8 ggr |
| Räntebindning | minst 2 år | 4,1 år |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader | max 55 % | 22% |
| Kreditrisk | | |
| Motpartsrating | lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal | uppfyllt |
| Valutarisk | | |
| Valutaexponering | Ingen exponering | uppfyllt |

Sjunkande räntetäckningsgrad



Per 31 december, rullande 12 månader.

Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Dessa värderingar ligger likt tidigare till grund för den externa redovisningen. Externvärderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex.

Per 31 december 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighets-ekonomi. För helåret uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -16 550 mkr (4 917), vilket motsvarar en värdeförändring om -8,7 procent (2,8). Värdenedgången förklaras av höjda bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget. Sedan värdena började falla vid halvårsskiftet 2022 har den ackumulerade värdenedgången varit ca 13 procent.

Värdeförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -15 374 mkr (3 640), en minskning om 8,6 procent (2,3). Värde-minskningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Göteborg och minst för kontorsfastigheter i Malmö.

Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -1 060 mkr (1 362), en minskning om 12,2 procent (5,6).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,51 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se sidan 114 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -1 720 mkr (1291), främst förklarat av nedgången i långa marknadsräntor.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgår vid årets slut till 95 062 mkr att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 67 850 (54 200) utgörs av ränteswappar och 27 212 mkr (28 555) av valutaränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skatteintäkt om totalt 2 774 mkr (-2 067). Av skatten utgjordes -341 mkr (-135) av aktuell skatte-kostnad och 3 115 mkr (-1 932) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Skatteverket har efter genomförd skatterevision avseende räkenskapsåret 2020 beslutat att neka avdrag för räntekostnader på 18 mkr, motsvarande en skattekostnad om 3 mkr. Vasakronan har överklagat beslutet till Förvaltningsrätten.

Värdepåverkande faktorer, fastigheter

| | Värdepåverkan, % |
|--|------------------|
| Avkastningskrav | -12,16 |
| Marknadshyror | 7,07 |
| Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden | -3,64 |
| Totalt | -8,73 |

Värdeförändring per region

| | Värdeförändring, % | Bidrag till värdeförändring, %-enheter |
|---------------|--------------------|--|
| Stockholm | -7,92 | -5,43 |
| Göteborg | -13,68 | -2,45 |
| Uppsala | -7,13 | -0,44 |
| Malmö | -5,57 | -0,41 |
| Totalt | | -8,73 |

Värdeförändring fördelat per kategori

| | Värdeförändring, % | Bidrag till värdeförändring, %-enheter |
|-------------------------------------|--------------------|--|
| Förvaltade fastigheter | -8,56 | -8,16 |
| Projekt- och utvecklingsfastigheter | -12,24 | -0,56 |
| Transaktioner | - | - |
| Totalt | | -8,73 |

Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-09-30 | 2022-09-30 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | 2 001 | 2 018 | 2 020 | 2 017 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 174 569 | 188 317 | 181 088 | 194 037 |
| Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende | 6 329 | 5 150 | 5 157 | 5 152 |
| Inventarier | 140 | 153 | 136 | 102 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 181 038 | 193 620 | 186 381 | 199 291 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | | |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures | 530 | 711 | 603 | 833 |
| Fordringar joint ventures | 0 | 0 | 0 | 20 |
| Derivatinstrument | 3 321 | 6 173 | 6 376 | 6 339 |
| Andra långfristiga fordringar | 2 468 | 1 436 | 2 563 | 1 823 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 6 319 | 8 320 | 9 542 | 9 015 |
| Summa anläggningstillgångar | 189 358 | 203 958 | 197 943 | 210 323 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kundfordringar | 58 | 67 | 66 | 35 |
| Fordringar joint ventures | 136 | 41 | 71 | 1 |
| Aktuella skattefordringar | 0 | 52 | 0 | 0 |
| Derivatinstrument | 54 | 255 | 45 | 384 |
| Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 989 | 1 228 | 1 892 | 1 383 |
| Likvida medel | 3 225 | 2 984 | 3 404 | 3 867 |
| Summa omsättningstillgångar | 5 462 | 4 627 | 5 478 | 5 670 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 194 820 | 208 585 | 203 421 | 215 993 |

| Belopp i mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-09-30 | 2022-09-30 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | | |
| Eget kapital | 78 902 | 89 767 | 84 558 | 94 064 |
| Långfristiga skulder | | | | |
| Räntebärande skulder | 65 197 | 66 484 | 63 916 | 64 578 |
| Leasingskuld tomträtt och arrende | 6 330 | 5 151 | 5 158 | 5 153 |
| Uppskjuten skatteskuld | 25 093 | 28 212 | 26 568 | 29 281 |
| Derivatinstrument | 3 964 | 3 874 | 4 981 | 4 236 |
| Övriga långfristiga skulder | 65 | 78 | 82 | 111 |
| Avsatt till pensioner | 10 | 10 | 3 | 44 |
| Summa långfristiga skulder | 100 659 | 103 809 | 103 403 | 103 403 |
| Kortfristiga skulder | | | | |
| Räntebärande skulder | 11 062 | 10 941 | 13 226 | 14 098 |
| Leverantörsskulder | 70 | 71 | 137 | 27 |
| Skulder joint ventures | 23 | 23 | 23 | 23 |
| Aktuella skatteskulder | 113 | 0 | 105 | 35 |
| Derivatinstrument | 59 | 18 | 47 | 46 |
| Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 932 | 3 956 | 4 617 | 4 297 |
| Summa kortfristiga skulder | 15 259 | 15 009 | 18 155 | 18 526 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 194 820 | 208 585 | 203 421 | 215 993 |

Kommentarer balansräkning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 31 december 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.

Förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2023 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 174 569 mkr, jämfört med 188 317 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Årets värdeförändring uppgick till -16 550 mkr (4 917), vilket motsvarar en värdenedgång om -8,7 procent (2,8). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -9,1/10,1 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående 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 | 2 802 | 2 366 |
| Förvärv | 0 | 0 |
| Försäljningar | 0 | -543 |
| Värdeförändring | -16 550 | 4 917 |
| Utgående värde 31 december | 174 569 | 188 317 |

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 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 84 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 31 december 2023 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 329 mkr att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Den högre värderingen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut under året men som fortsatt är under förhandling.

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 fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 831 mkr (5 680), varav 3 230 mkr (3 388) eller 45 procent (59) var upparbetat.

Nyuthyrningar i projekten Hästskon 9 och Lumi under det fjärde kvartalet har medfört att uthyrningsgraden i dessa projekt ökade till 89 respektive 82 procent vid utgången av året. Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större projekten till 66 procent (70).

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 302 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 426 mkr.

Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 530 mkr att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Förändringen under året förklaras framförallt av värdenedgång i bostadsbyggrätterna.

Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2023 till 25 093 mkr, jämfört med 28 212 mkr vid utgången av 2022. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Minskningen i skatteskuld förklaras av periodens negativa orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheterna.

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

Stora investeringar i fastighetsprojekt

| Ort | Fastighet | Total investering, mkr | Upparbetat, mkr | Andel upparbetat, % | Lokalarea, kvm | Start Inflyttning | Uthyrningsgrad, % ¹⁾ | Beräknat färdigställt | LEED miljöcertifiering ²⁾ |
|--|----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| Göteborg | Kaj 1 6 | 1 600 | 133 | 8 | 30 000 | Q2 - 27 | 43 | Maj- 27 | Platina |
| Uppsala | Lumi | 740 | 612 | 83 | 15 000 | Q2 - 24 | 82 | Dec-24 | Platina |
| Stockholm | Sperlingens Backe 47 | 690 | 527 | 76 | 8 500 | Q2 - 24 | 98 | Apr-25 | Platina |
| Stockholm | Hästskon 9 | 570 | 184 | 32 | 9 100 | Q1 - 25 | 89 | Okt-25 | Platina |
| Stockholm | Hötorgshus 2 | 460 | 386 | 89 | 8 000 | Q1 - 23 | 46 | Mar- 24 | Platina |
| Göteborg | Kronhusgatan | 90 | 34 | 43 | 2 540 | Q3 - 24 | 100 | Jul- 24 | Guld |
| Totalt större fastighetsprojekt | | 4 150 | 1 876 | 45 | 74 140 | | 66 | | |
| Övriga projekt | | 2 681 | 1 354 | | | | | | |
| Totalt | | 6 831 | 3 230 | | | | | | |

1) Beräknad utifrån area.

2) Prognos vid färdigställande.

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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

Under det fjärde kvartalet bekräftade Moody's bolagets rating A3 med stabila utsikter. Genom vår starka rating och den statsnära ägarbildningen har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under hela året. Totalt har 10,1 mdkr (11,4) lånats upp via obligationsmarknaden med investerare från Norden och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta olika valutor som motsvarar 36 procent (36) av den totala skulden vid utgången av 2023. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid.

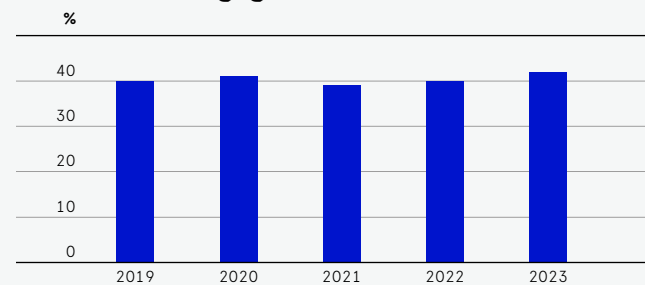
Inga nya banklån har tagits upp under året (8,9) och vid årets slut uppgick säkerställda banklån till 6 procent (5) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 76 259 mkr jämfört med 77 425 mkr vid föregående årsskifte. Efter avdrag för likvida medel minskade nettoskulden till 73 034 mkr jämfört med 74 441 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 42 procent att jämföra med 40 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntebindningsförfall inom 12 månader minskade till 22 procent (29) av räntebärande skulder samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,0). Uppgången i rörliga marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökat och den genomsnittliga räntan uppgick till 2,7 procent vid utgången av året 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 outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 225 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 192 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 5,2 år (5,7).

Stabil belåningsgrad



Per 31 december.

Ränte- och kapitalbindning

| Förfallotidpunkt | Räntebindning | | Kapitalbindning | |
|------------------|---------------|------------|-----------------|------------|
| | Mkr | Andel, % | Mkr | Andel, % |
| 0–1 år | 16 874 | 22 | 11 062 | 15 |
| 1–2 år | 2 694 | 3 | 10 365 | 14 |
| 2–3 år | 5 899 | 8 | 8 458 | 11 |
| 3–4 år | 24 151 | 32 | 11 016 | 14 |
| 4–5 år | 9 700 | 13 | 10 236 | 13 |
| 5–6 år | 7 800 | 10 | 3 986 | 5 |
| 6–7 år | 1 000 | 1 | 4 430 | 6 |
| 7–8 år | 750 | 1 | 2 910 | 4 |
| 8–9 år | 0 | 0 | 2 502 | 3 |
| 9–10 år | 1 548 | 2 | 4 764 | 6 |
| Över 10 år | 5 843 | 8 | 6 530 | 9 |
| Totalt | 76 259 | 100 | 76 259 | 100 |

Fördelning finansieringskällor

| Mkr | Bokfört värde mkr | Andel, % |
|---|-------------------|------------|
| Certifikat | 4 215 | 6 |
| Obligationer, SEK | 27 847 | 37 |
| Obligationer, NOK | 11 833 | 16 |
| Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY | 15 378 | 20 |
| Banklån mot säkerhet | 11 131 | 15 |
| Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken | 5 855 | 8 |
| Totalt | 76 259 | 100 |

Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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. Under det fjärde kvartalet uppdaterades ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket är anpassat till EU-taxonomin kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd med tillägg för bland annat höga krav på miljöcertifieringar och tröskelvärden för koldioxidutsläpp från byggfasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under året har varit grön. Vid årets slut uppgick volymen gröna obligationer till 47 564 mkr (44 819) och gröna certifikat till 4 215 mkr (4 400).

Uttestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid årets slut till totalt 5 855 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 83 procent (82) av den totala låneportföljen

Grön finansiering under ramverk

| | Belopp, mkr |
|--|---------------|
| Gröna certifikat | 4 215 |
| Gröna obligationer, SEK | 27 847 |
| Gröna obligationer, NOK | 7 433 |
| Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY | 12 284 |
| Total volym gröna finansiella instrument | 51 779 |
| Total volym gröna tillgångar – "grön pool" | 64 698 |
| Kvarvarande godkänt låneutrymme | 12 919 |

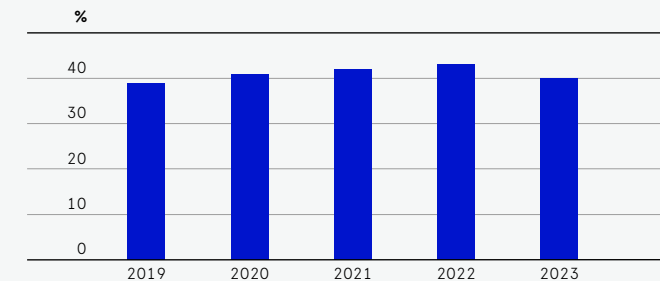
Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 78 902 mkr per 31 december 2023, att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Totalresultatet för året uppgick till -10 855 mkr att jämföra med 8 468 mkr motsvarande period föregående år. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick vid ingången av året till -9 mkr och avsåg minoritetsägarnas andel av eget kapital i dotterbolaget Idun Real Estate Solutions AB. Då Vasakronans ägarandel minskat till under 50 procent redovisas inte längre bolaget som ett koncernbolag med en minoritetsandel i eget kapital, varför eget kapital i sin helhet är hänförligt till moderbolagets ägare.

Vid periodens slut uppgick soliditeten till 40 procent, att jämföra med 43 procent vid utgången av 2022.

Stabil soliditet



Per 31 december.

Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

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 | - | 25 |
| <i>Periodens totalresultat</i> | - | - | 8 493 | 8 493 | -3 | 8 490 |
| <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 | - | - | -10 855 | -10 855 | -3 | -10 858 |
| Övrigt totalresultat | - | - | -20 | -20 | 0 | -20 |
| <i>Periodens totalresultat</i> | - | - | -10 875 | -10 875 | -3 | -10 878 |
| <i>Transaktioner med ägare</i> | | | | | | |
| Förändringar i koncernens sammansättning | - | - | 0 | 0 | 12 | 12 |
| Utdelning | - | - | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 4 000 | 4 227 | 70 675 | 78 902 | 0 | 78 902 |

Koncernens kassaflödesanalys

| Belopp i mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Löpande verksamhet | | | | |
| Driftöverskott | 6 862 | 5 968 | 1 752 | 1 557 |
| Central administration | -111 | -116 | -25 | -33 |
| Återläggning avskrivningar | 50 | 45 | 15 | 23 |
| Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet | -17 | 6 | -17 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt | 6 784 | 5 903 | 1 725 | 1 547 |
| Erlagd ränta ¹⁾ | -2 102 | -1 418 | -522 | -384 |
| Erhållen ränta | 107 | 27 | 41 | 22 |
| Betald inkomstskatt | -200 | -240 | -20 | -60 |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital | 4 589 | 4 272 | 1 224 | 1 124 |
| Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar | -478 | -48 | 188 | 94 |
| Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder | 423 | 212 | -54 | 215 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 4 534 | 4 436 | 1 358 | 1 433 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investering i befintliga fastigheter | -2 802 | -2 366 | -871 | -783 |
| Förvärv av fastigheter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Försäljning av fastigheter | 0 | 543 | 0 | 393 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar netto | -33 | -87 | -19 | -70 |
| Immateriella anläggningstillgångar netto | -3 | -3 | 1 | 0 |
| Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag | 0 | 18 | 0 | 0 |
| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures | -10 | 107 | -10 | 0 |
| Övriga finansiella anläggningstillgångar netto | 0 | -4 | 0 | -2 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -2 848 | -1 792 | -899 | -462 |
| Kassaflöde efter investeringsverksamheten | 1 686 | 2 644 | 459 | 971 |

| Belopp i mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Utdelning | 0 | -4 000 | 0 | 0 |
| Upptagna räntebärande skulder | 25 793 | 39 821 | 6 752 | 8 403 |
| Amortering räntebärande skulder | -25 554 | -38 171 | -6 463 | -10 010 |
| Förändring säkerheter | -1 676 | -633 | -927 | -67 |
| Lösen av finansiella instrument | -8 | -198 | 0 | -180 |
| Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -1 445 | -3 181 | -638 | -1 854 |
| Periodens kassaflöde | 241 | -537 | -179 | -883 |
| Likvida medel vid periodens början | 2 984 | 3 521 | 3 404 | 3 867 |
| Periodens kassaflöde | 242 | -537 | -179 | -883 |
| Likvida medel vid periodens slut | 3 225 | 2 984 | 3 225 | 2 984 |

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

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kommentarer kassaflödesanalys

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

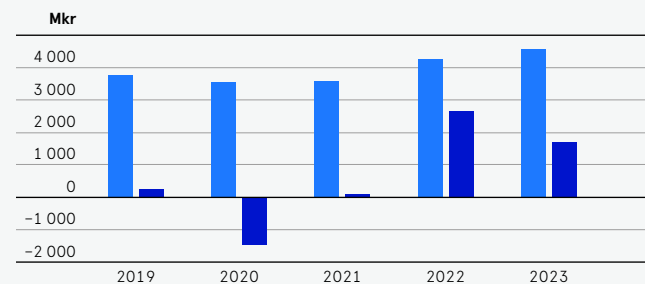
Kalendarium

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 4 589 mkr (4 272). Ökningen förklaras av ett högre driftöverskott med 894 mkr, samtidigt som högre betalt räntenetto på -604 mkr minskat kassaflödet.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under året till -2 802 mkr (-2 366). Kassaflödet efter investeringsverksamheten minskade därmed till 1 686 mkr (2 644).

Nettoupplåningen under året uppgick sammantaget till -239 mkr (1 650). Sammantaget har likvida medel ökat med 241 mkr (-537) och uppgick till 3 225 mkr vid årets utgång, jämfört med 2 984 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Starkt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–december.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital.

■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten.

Segmentsredovisning

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

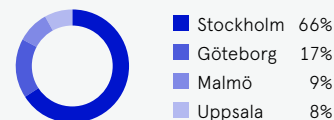
Kalendarium

Totalt Vasakronan

| Januari–december | 2023 | 2022 |
|--|---------|---------|
| Marknadsvärde fastigheter, mkr | 174 569 | 188 317 |
| Hysesintäkter, mkr | 9 157 | 8 167 |
| Driftöverskott, mkr | 6 862 | 5 968 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 73 |
| Uthyrningsgrad, % | 91 | 91 |
| Antal fastigheter | 166 | 166 |
| Area, tkvm | 2 393 | 2 398 |
| Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, % | 93 | 93 |

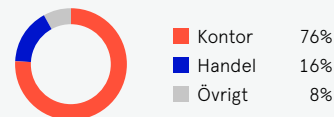
Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



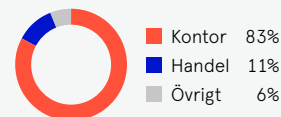
Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



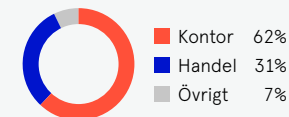
Stockholm

| 2023 | 2022 |
|---------|---------|
| 120 592 | 129 240 |
| 5 973 | 5 297 |
| 4 522 | 3 910 |
| 76 | 74 |
| 90 | 90 |
| 76 | 76 |
| 1 403 | 1 408 |
| 90 | 96 |



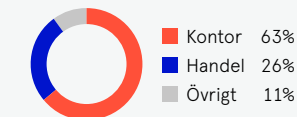
Göteborg

| 2023 | 2022 |
|--------|--------|
| 29 449 | 33 650 |
| 1 654 | 1 462 |
| 1 243 | 1 080 |
| 75 | 74 |
| 93 | 92 |
| 34 | 34 |
| 447 | 447 |
| 97 | 83 |



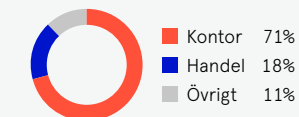
Malmö

| 2023 | 2022 |
|--------|--------|
| 13 113 | 13 725 |
| 841 | 777 |
| 600 | 533 |
| 71 | 69 |
| 91 | 92 |
| 31 | 31 |
| 299 | 299 |
| 100 | 100 |



Uppsala

| 2023 | 2022 |
|--------|--------|
| 11 415 | 11 702 |
| 689 | 631 |
| 497 | 445 |
| 72 | 71 |
| 94 | 94 |
| 25 | 25 |
| 244 | 244 |
| 98 | 90 |



Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Resultaträkning

| Belopp i mkr | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 |
|---|--------------|---------------|
| Nettoomsättning | 781 | 582 |
| Rörelsens kostnader | -935 | -761 |
| Resultat före finansiella poster | -154 | -179 |
| Finansiella poster | | |
| Resultat från andelar i dotterbolag | 7 394 | 14 464 |
| Räntenetto | -170 | -240 |
| Värdeförändring finansiella instrument | -1 720 | 1 291 |
| Bokslutsdispositioner | 0 | -200 |
| Resultat före skatt | 5 350 | 15 136 |
| Skatt | 246 | -438 |
| Periodens resultat | 5 596 | 14 698 |

Rapport över totalresultatet

| | | |
|---|--------------|---------------|
| Periodens resultat enligt resultaträkningen | 5 596 | 14 698 |
| Övrigt totalresultat | - | - |
| Summa totalresultat för perioden | 5 596 | 14 698 |

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 året till 781 mkr (582) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 6 526 mkr (14 464) avser i huvudsak utdelningar samt koncernbidrag.

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -1 720 mkr (1 291), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 5 350 mkr (15 136). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 3 222 mkr (2 975).

Balansräkning

| Belopp i mkr | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | | |
| Inventarier | 103 | 113 |
| Aktier och andelar i dotterbolag | 37 564 | 37 586 |
| Fordringar hos dotterbolag | 50 469 | 50 469 |
| Derivatinstrument | 3 321 | 6 173 |
| Uppskjuten skattefordran | 171 | 0 |
| Långfristiga fordringar | 2 449 | 1 426 |
| Summa anläggningstillgångar | 94 077 | 95 768 |
| Omsättningstillgångar | | |
| Kundfordringar | 4 | 0 |
| Fordringar hos dotterbolag | 15 469 | 9 974 |
| Fordringar joint ventures | 95 | 41 |
| Derivatinstrument | 54 | 255 |
| Aktuella skattefordringar | 113 | 0 |
| Kortfristiga fordringar | 1 446 | 916 |
| Likvida medel | 3 222 | 2 975 |
| Summa omsättningstillgångar | 20 403 | 14 161 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 114 480 | 109 929 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | 29 371 | 23 775 |
| Obeskattade reserver | 1 122 | 1 122 |
| Skulder | | |
| Räntebärande skulder | 76 259 | 77 425 |
| Derivatinstrument | 4 023 | 3 892 |
| Uppskjuten skatteskuld | 0 | 182 |
| Ej räntebärande skulder | 1 150 | 1 257 |
| Skulder till dotterbolag | 2 555 | 2 276 |
| Summa skulder | 83 987 | 85 032 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 114 480 | 109 929 |

Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 2023 till 300 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 225 mkr att jämföra med 625 mkr vid 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. Förutom ändringen i IAS 12 har samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder 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 fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde 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 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 25. På sidan 24 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

För att bibehålla investeringsutrymmet med ambitionen att stärka erbjudandet till våra kunder samt ta ansvar i ett osäkert marknadsläge föreslår styrelsen stämman av ingen utdelning lämnas. Vasakronans finansiella ställning är god och styrelsen avser att utvärdera situationen efter sommaren.

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning

För vidare information om bokslutskommunikén vänligen kontakta:

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

Denna information är sådan som Vasakronan AB (Publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 Februari 2024 kl. 14.00 CET.

Nyckeltal

| Vd-ord | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Vasakronan fjärde kvartalet | | | | |
| Marknaden under fjärde 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 | | | | |
| Fastighetsrelaterade uppgifter | | | | |
| Uthyrningsgrad på balansdagen, % | 90,9 | 91,2 | 90,9 | 91,2 |
| Överskottsgrad, % | 75 | 73 | 75 | 73 |
| Investeringar i befintliga projekt, mkr | 2 802 | 2 366 | 871 | 783 |
| Fastighetsförvärv, mkr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fastighetsförsäljningar, mkr | 0 | -543 | 0 | -393 |
| Nettoinvesteringar fastigheter, mkr | 2 802 | 1 823 | 871 | 390 |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr | 174 569 | 188 317 | 174 569 | 188 317 |
| Area på balansdagen, tkvm | 2 393 | 2 398 | 2 393 | 2 398 |
| Antal fastigheter på balansdagen | 166 | 166 | 166 | 166 |
| Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, % | 93 | 93 | 93 | 93 |
| Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12 | 73 | 75 | 73 | 75 |

| | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Finansiella uppgifter | | | | |
| EBITDA–marginal, % | 72 | 71 | 72 | 75 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,8 | 4,8 | 3,8 | 3,9 |
| Soliditet på balansdagen, % | 40 | 43 | 40 | 43 |
| Belåningsgrad på balansdagen, % | 42 | 40 | 42 | 40 |
| Räntebindning ¹⁾ , år | 4,1 | 4,0 | 4,1 | 4,0 |
| Kapitalbindning ¹⁾ , år | 5,2 | 5,7 | 5,2 | 5,7 |
| EPRA NRV på balansdagen ¹⁾ , mkr | 102 742 | 113 542 | 102 742 | 113 542 |
| EPRA NTA på balansdagen ¹⁾ , mkr | 94 819 | 104 406 | 94 819 | 104 406 |
| EPRA NDV på balansdagen ¹⁾ , mkr | 80 446 | 93 121 | 80 446 | 93 121 |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, % | 2,7 | 2,1 | 2,7 | 2,1 |
| Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr | 73 034 | 74 441 | 73 034 | 74 441 |
| Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr | 4 589 | 4 272 | 1 224 | 783 |
| Räntebärande skulder netto/EBITDA ²⁾ | 11,1 | 12,8 | - | - |
| Övrigt | | | | |
| Antal anställda på balansdagen | 300 | 294 | 300 | 294 |

1) Sista dagen i perioden.

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

Definitioner

Kalendarium

Härledning nyckeltal

| Vd-ord | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Vasakronan fjärde kvartalet | | | | |
| Marknaden under fjärde 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 | | | | |
| | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
| 1. EPRA NRV, mkr | | | | |
| Eget kapital | 78 902 | 89 767 | 78 902 | 89 767 |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -1 901 | -1 901 | -1 901 | -1 901 |
| Återläggning derivat | 648 | -2 536 | 648 | -2 536 |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt | 25 093 | 28 212 | 25 093 | 28 212 |
| | 102 742 | 113 542 | 102 742 | 113 542 |
| 2. EPRA NTA, mkr | | | | |
| Eget kapital | 78 902 | 89 767 | 78 902 | 89 767 |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -1 901 | -1 901 | -1 901 | -1 901 |
| Återläggning övriga immateriella tillgångar | -100 | -117 | -100 | -117 |
| Återläggning derivat | 648 | -2 536 | 648 | -2 536 |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt | 25 093 | 28 212 | 25 093 | 28 212 |
| Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾ | -7 823 | -9 019 | -7 823 | -9 019 |
| | 94 819 | 104 406 | 94 819 | 104 406 |
| 3. EPRA NDV, mkr | | | | |
| Eget kapital | 78 902 | 89 767 | 78 902 | 89 767 |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt | -1 901 | -1 901 | -1 901 | -1 901 |
| Justering räntebärande skulder till verkligt värde | 3 445 | 5 255 | 3 445 | 5 255 |
| | 80 446 | 93 121 | 80 446 | 93 121 |
| 4. EBITDA, mkr | | | | |
| Driftöverskott | 6 862 | 5 968 | 1 752 | 1 557 |
| Central administration | -111 | -116 | -25 | -33 |
| Transaktioner med intresseföretag och joint ventures | -10 | 107 | -10 | 0 |
| Tomträttsavgälder och arrenden | -172 | -167 | -47 | -42 |
| | 6 569 | 5 792 | 1 670 | 1 482 |

| | Jan–dec 2023 | Jan–dec 2022 | Okt–dec 2023 | Okt–dec 2022 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 5. EBITDA marginal, % | | | | |
| Hysesintäkter | 9 157 | 8 167 | 2 331 | 2 143 |
| EBITDA | 6 569 | 5 792 | 1 670 | 1 482 |
| | 72 | 71 | 72 | 69 |
| 6. Räntetäckningsgrad, ggr | | | | |
| EBITDA | 6 569 | 5 792 | 1 670 | 1 482 |
| Finansnetto | -1 730 | -1 208 | -436 | -381 |
| | 3,8 | 4,8 | 3,8 | 3,9 |
| 7. Räntebärande skulder netto, mkr | | | | |
| Långfristiga räntebärande skulder | 65 197 | 66 484 | 65 197 | 66 484 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 11 062 | 10 941 | 11 062 | 10 941 |
| Likvida medel | -3 225 | -2 984 | -3 225 | -2 984 |
| | 73 034 | 74 441 | 73 034 | 74 441 |
| 8. Belåningsgrad, % | | | | |
| Räntebärande skulder netto | 73 034 | 74 441 | 73 034 | 74 441 |
| Verkligt värde förvaltningsfastigheter | 174 569 | 188 317 | 174 569 | 188 317 |
| | 42 | 40 | 42 | 40 |

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

Definitioner

Vd-ord

Vasakronan fjärde kvartalet

Marknaden under fjärde kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

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.

EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

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.

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 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 kapitalinvesterat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyttuhrningar 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

| | |
|------------------------|---------------|
| Årsredovisning 2023 | mars 2024 |
| Delårsrapport jan–mars | 26 april 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 175 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