

# Delårsrapport

## Januari–mars 2024

# Q1

### Viktiga händelser under kvartalet

- > Nasdaq tecknar ett tioårigt hyresavtal om 8 300 kvadratmeter i fastigheten Klara Zenit i centrala Stockholm, med inflyttning 1 april 2025.
- > Myndigheten SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, hyr 3 100 kvadratmeter kontor och labb i projektfastigheten Lumi i området Södra city i Uppsala. Fastigheten är därmed fullt uthyrd.
- > Nytt grönt lån om 590 mkr på 10 år tecknas med Nordiska Investeringsbanken. Lånet finansierar hållbara renoveringar i Lumi i Uppsala samt Hötorgshus 2 i Stockholm.
- > Kontorsfastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, på Vasagatan i centrala Stockholm förvärvas till ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr.

Hyresintäkter  
**+5%**

Belåningsgrad  
**42%**

Förvaltningsresultat  
**+5%**

Räntetäckningsgrad, R12  
**3,7 ggr**

Vasakronan

### Sammanfattning januari–mars 2024

- > Hyresintäkterna ökade med 5 procent till totalt 2 338 mkr (2 221). Ökningen förklaras främst av indexuppräkning. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent.
- > Nyuthyrningar har gjorts om 28 000 kvadratmeter (23 000) med en årshyra om 180 mkr (121). Nettouthyrningen uppgick till -25 mkr (-46).
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 90,1 procent jämfört med 90,9 vid utgången av 2023.
- > Driftöverskottet ökade med 8 procent till 1 751 mkr (1 620). I ett jämförbart bestånd var ökningen 7 procent.
- > Finansnettot uppgick till -468 mkr (-409). Ökningen förklaras av högre korta marknadsräntor under kvartalet.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden försämrades till 3,7 gånger (4,4), förklarad av högre räntekostnader.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 1 200 mkr (1 147), en ökning om 5 procent. Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet.
- > Värdeförändringen på jämförbara fastigheter uppgick för perioden till -458 mkr (-5 048), motsvarande -0,3 procent.

Belopp i mkr	Jan-mar 2024	Jan-mar 2023	Apr 2023-mar 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter	2 338	2 221	9 274	9 157
Driftöverskott	1 751	1 620	6 993	6 862
Finansnetto	-468	-409	-1 789	-1 730
Förvaltningsresultat	1 200	1 147	4 904	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-458	-5 048	-11 960	-16 550
Periodens resultat	744	-3 309	-6 804	-10 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 256	967	4 823	4 534
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	-124	417	1 145	1 686
Marknadsvärde fastigheter	175 455	183 809	175 455	174 569
Överskottsgrad, %	75	73	75	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,8	2,4	2,8	2,7
Nettouthyrning	-25	-46	-45	-65
Uthyrningsgrad, %	90,1	91,7	90,1	90,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,7	3,8
Belåningsgrad, %	42	40	42	42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	91	88	91	93
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm, R12	72	74	72	73

# Vd-ord

## Stabilt förvaltningsresultat

Årets första kvartal präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet, höga räntor och stigande arbetslöshet. Konjunkturläget känns av och vi märker att vissa branscher har det tuffare. Vakanterna i marknaden stiger och vi har dialog med många organisationer som vill se över sina lokaler. Både för att sänka sina kostnader men också i syfte att optimera sina lokaler för att möta ett förändrat arbetssätt. Trots en mer utmanande hyresmarknad stiger Vasakronans intäkter och vi rapporterar ett förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma period förra året.

## Stabil uthyrningstakt

Vi fortsätter hålla en stabil uthyrningstakt och gör många bra affärer men trots det kan jag konstatera att uthyrningsgraden går ner. Det är primärt en konsekvens av redan tidigare kända avflyttar i främst Stockholm. Bland annat lämnar NetEnt en större lokal i fastigheten Klara C på Vasagatan och Nordanö har flyttat från sitt kontor på Jakobsgränd i Stockholm. Även antalet omförhandlingar ligger på en hög nivå och vi märker att vissa kunder vill minska sina ytor – ofta till förmån för bättre kvalitet och läge.

Kvartalets största affär gjorde vi tillsammans med Nasdaq som hyr totalt 8 300 kvadratmeter i Klara Zenit i Stockholm. Nasdaq tillträder den 1 april 2025 och tar då över lokaler efter ARC som under hösten flyttar in i vår projektfastighet Grev Tureplan på Birger Jarlsgatan.

Nasdaq är ett bra exempel på det jag ser i marknaden, det vill säga att kunderna har blivit mer kräsna. Läget har alltid varit viktigt vid val av lokal men idag är det centralt. Man vill dess-

utom ha lokaler av hög kvalitet och befinna sig i ett större sammanhang, gärna citylägen. Med det menar jag en attraktiv närmiljö med ett stort utbud av service. Det har vi goda möjligheter att påverka och därför jobbar vi aktivt vidare med att utveckla och förbättra alla våra områden och handelsstråk.

Uthyrningsgraden för våra butikslokaler är på en tillfredställande nivå och vi ser att omsättningen stiger hos flera av våra handelskunder i citylägen även om skillnaderna mellan olika verksamheter är stora och trots att konjunkturen pressar hushållens konsumtion.

I Fredstan i Göteborg är intresset för att etablera sig stort och under kvartalet har vi gjort två fina butiksuthyrningar. En till Sephora som utökar sin butik i bästa hörnläge i Arkaden och en till Arkivet som öppnar butik på Kungsgatan.

## Projektutveckling enligt plan

Våra stora pågående projekt rullar på enligt plan. Flera närmar sig färdigställande och är glädjande nog i princip fullt uthyrda. Det gäller såväl Lumi i Södra city i Uppsala som Grev Tureplan på Birger Jarlsgatan och Hästskopalatset på Hamngatan i Stockholm.

I Lumi har vi under kvartalet hyrt ut de sista kvarvarande ytor till Sveriges Geologiska Undersökning, SGU. Det är en myndighet med behov av både labblokaler och kontor och som jag är stolt över att vi har möjlighet att möta på ett bra sätt. Lumi är därmed fullt uthyrd och vi ser fram emot att redan till hösten välkomna våra kunder till Södra City. Arbetet med att utvärdera förutsättningarna för nästa etapp i utvecklingen av området har redan påbörjats.



”Trots en mer utmanande hyresmarknad stiger Vasakronans intäkter och vi rapporterar ett förbättrat förvaltningsresultat jämfört med samma period förra året.”

### Fortsatt god tillgång till finansiering

Det positiva sentiment som präglade både börser och kapitalmarknad i början av året har hållit i sig under kvartalet och tillgången till finansiering har varit god för i princip hela fastighetssektorn. För vår del har kreditmarginalen successivt förbättrats och aptiten att investera i våra gröna obligationer är fortsatt stor. Det nya och skärpta ramverk för grön finansiering som vi lanserade före årsskiftet har tagits emot väl och vi har lånat upp totalt 1,7 mdkr i obligationsmarknaden under kvartalet.

Vi har även tagit upp ett nytt grönt lån om 590 mkr med Nordiska Investeringsbanken, NIB. Lånet är icke säkerställt och har en löptid på tio år. Det är glädjande att NIB öppnat upp för finansiering även av renoveringsprojekt. Med lånet finansierar vi våra projekt Lumi i Uppsala samt Hötorgshus 2 i Stockholm. Båda projekten möjliggör stora energibesparingar vilket var ett av lånevillkoren. I Lumi använder vi dessutom en stor andel återbrukat material. Framförallt betongstommen men även material från rivna fasader, innerväggar och glaspartier. Det minskar klimatpåverkan från byggprocessen avsevärt och är ett viktigt led i vårt arbete att nå klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030.

### Stabila fastighetsvärden

Transaktionsmarknaden är avvaktande och transaktionsvolymen fortsatt låg. Trots få avslut i marknaden har avkastningskraven i våra värderingar successivt justerats upp i genomsnitt 83 punkter sedan halvåret 2022 men ser för närvarande ut att plana ut. Det förklaras av ökad tillgång till finansiering för fler aktörer samtidigt som marknaden förväntar sig att Riksbanken ska börja sänka räntan redan i år. Det gör att vår värderingsyield är i princip oförändrad på nivån 4,5 procent liksom fastighetsvärdet på vårt bestånd som i slutet av kvartalet uppgår till 175 mdkr.



*I mars förvärvade Vasakronan Sthlm HUB. Med förvärvet stärker bolaget sin närvaro och sitt erbjudande i Stockholms bästa kommunikationsläge, vilket är helt i linje med bolagets strategi.*

### Första förvärvet sedan 2019

Under en rad år har vi valt att fokusera på projektutveckling och inte varit aktiva i transaktionsmarknaden. Det har varit ett strategiskt medvetet val där vi istället för att köpa i konkurrens till höga priser har valt att satsa på att utveckla befintliga fastigheter eller bygga nytt. Med facit i hand har det visat sig vara en lönsam och korrekt strategi.

I takt med att marknadsläget har förändrats på senare år har också förutsättningarna för transaktioner förändrats och i mars förvärvade vi kvarteret Uggleborg 14, eller "Sthlm HUB" som den också kallas. Sthlm HUB ligger mitt emot Centralstationen på Vasagatan 12, vägg i vägg med vår fastighet Klara C och bara ett stenkast från våra övriga fastigheter, Pennfäktaren på Vasagatan 7 och Klara Zenit med adress Mäster Samuelsgatan.

Det är en fastighet av hög kvalitet belägen i en del av Stockholm som har utvecklats starkt och som jag bedömer kommer att stå sig väl över tid. Med förvärvet stärker vi vår närvaro och vårt erbjudande i Stockholms bästa kommunikationsläge, vilket är helt i linje med vår strategi.

### Avslutningsvis

Inflationstrycket har fallit sedan årsskiftet vilket gör att det finns förväntningar om räntesänkningar, och det talas alltmer om en mjuklandning i ekonomin. Samtidigt spås arbetslösheten öka och jag kan bara konstatera att synen på arbetsplatsen och kontoret håller på att förändras.

Sammantaget gör detta att jag ser både utmaningar och möjligheter kommande kvartal. Jag är å ena sidan ödmjuk inför konjunkturläget och den rörelse vi ser i hyresmarknaden. Samtidigt är vi väl förberedda för detta och jag vilar tryggt i att organisationen möter våra kunder på allra bästa sätt med både lyhördhet, affärsmässighet och ett starkt erbjudande.

Långsiktigt känner jag ingen tvekan kring Vasakronans position eller riktning. Med starka ägare, god tillgång till kapital och några av landets finaste fastigheter i Sveriges fyra största städer har vi de bästa av alla förutsättningar att fortsätta skapa värde för våra kunder och ägare.

Stockholm 26 april 2024

### Johanna Skogestig

*Verkställande direktör*

# Resultat och finansiell ställning

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 5 procent till 2 338 mkr (2 221). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräkningar. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräkningen kvartalsvis och för resterande del årsvis. Utöver index så har intäkterna påverkats positivt av inflyttning i färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 5 procent.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade under perioden med 2 procent till -587 mkr (-601). Även i ett jämförbart bestånd var minskningen 2 procent. Minskningen förklaras framförallt av lägre förvaltningskostnader till följd av upplösning av reservering för resultatdelning till anställda avseende 2023. Exklusive denna post så ligger fastighetskostnaderna i linje med föregående år.

## Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 8 procent till 1 751 mkr (1 620). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 7 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent, att jämföra med 73 procent för motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,8 procent (3,3) för det totala beståndet och 4,0 procent (3,4) för förvaltningsbeståndet.

## Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -19 mkr (-23). Minskningen förklaras av upplösning av reservering för resultatdelning till anställda avseende 2023.

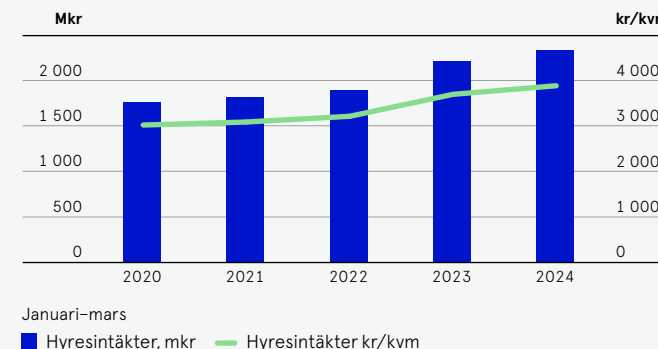
## Finansnetto

Finansnettot för perioden försämrades till -468 mkr (-409), förklarat av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,8 procent (2,4) vid utgången av perioden. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden försämrades till 3,7 gånger (4,4), förklarat av högre räntekostnader.

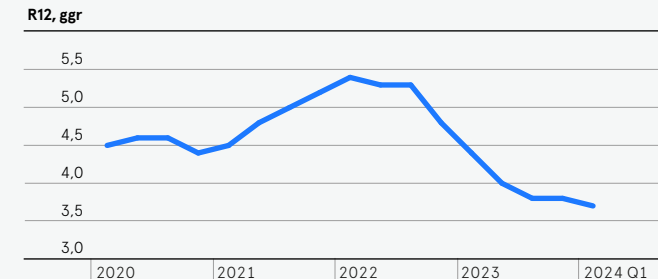
## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent till 1 200 mkr (1 147). Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet, vilket delvis motverkas av högre räntekostnader.

## Stigande hyresintäkter



## Lägre räntetäckningsgrad



### 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. I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intresseföretagen Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions AB, vilka verkar inom proptech.

Periodens resultat från dessa företag uppgick till -12 mkr (-30) där övervägande delen avsåg resultat i proptech-bolagen.

Mkr	2024	2023
Förvaltningsresultat	-1	-1
Värdeförändring	1	-38
Övrigt rörelseresultat	-12	0
Skatt	0	9
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-12</b>	<b>-30</b>

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. För perioden uppgick värdeförändringen på fastigheterna till -458 mkr (-5 048), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,3 procent (-2,7).

Värdeförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -500 mkr (-4 850), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,3 procent (-2,7). Värdeinsnkningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Malmö, medan kontorsfastigheter i Stockholm CBD utvecklades bäst med en positiv värdeförändring. Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 93 mkr (-175), en värdeförändring om 1,5 procent (-2,0).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,54 procent, att jämföra med 4,51 vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se not 4.2 på sidan 61 i Vasakronans årsredovisning för 2023.

### Värdepåverkande faktorer, jämförbara fastigheter

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,6
Marknadshyror och indexering	0,5
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,2
<b>Totalt</b>	<b>-0,3</b>

### Värdeförändring per region

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

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,3	-0,3
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,5	0,0
<b>Totalt</b>		<b>-0,3</b>

### Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till 200 mkr (-229), främst förklarad av uppgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgick vid periodens slut till 94 134 mkr, att jämföra med 95 062 mkr vid utgången av 2023, varav 66 800 mkr (67 850) utgjordes av ränteswappar och 27 334 mkr (27 212) av valuta-ränteswappar.

### Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -195 mkr (851). Av skatten utgjordes -95 mkr (-97) av aktuell skattekostnad och -100 mkr (948) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2024 till 25 193 mkr, jämfört med 25 093 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

### Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 1 095 mkr (1 083). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 652 mkr (540) och förvärv av fastigheter till 692 mkr (0). Förvärvet avser fastigheten Uggeborg 14, SthlmHUB, som genomfördes i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till -124 mkr (417).

Nettouplåningen under perioden uppgick till -72 mkr (-31). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel minskat med 403 mkr (895) under perioden och uppgick till 2 822 mkr vid periodens utgång.

### Eget kapital

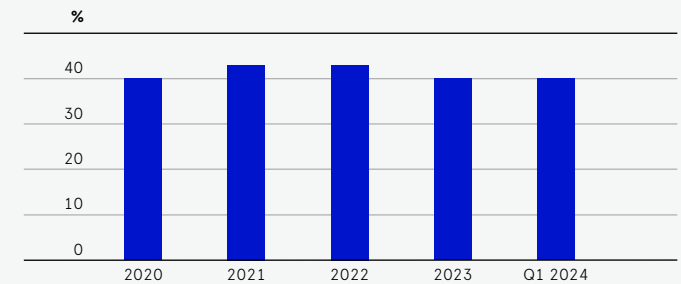
Det egna kapitalet uppgick till 79 646 mkr per 31 mars 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 744 mkr, att jämföra med -3 309 mkr motsvarande period föregående år.

Vid periodens utgång uppgick soliditeten till 40 procent, vilket är samma som vid utgången av 2023.

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggeborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>715</b>	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
<b>Summa förvärv</b>			<b>692</b>	

### Betryggande soliditet



# Fastighetsinnehav och kontraktportfölj

## Fastighetsbeståndet

Per 31 mars 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 175 455 mkr, jämfört med 174 569 mkr vid utgången av 2023. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 652 mkr under perioden, och fastigheten Uggleborg 14/Sthlm HUB förvärvades för 692 mkr. Kvartalets värdeförändring uppgick till -458 mkr (-5 048), vilket motsvarar en värdenedgång om -0,3 procent (-2,7). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -9,1/+10,1 mdkr.

Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 61–64 i årsredovisningen för 2023.

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>174 569</b>	<b>188 317</b>
Investeringar	652	540
Förvärv	692	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	-458	-5 048
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>175 455</b>	<b>183 809</b>

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad,% <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Göteborg	Kaj 16	1 600	133	8	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	654	88	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	599	87	8 500	Q2 - 24	98	Okt -24	Platina
Stockholm	Hästsken 9	600	257	43	9 100	Q1 - 25	89	Apr -25	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	399	87	8 000	Q1 - 23	51	Mar -24	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	69	77	2 540	Q3 - 24	100	Jul -24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>4 180</b>	<b>2 111</b>	<b>50</b>	<b>73 140</b>		<b>69</b>		
Övriga projekt		2 277	1 068						
<b>Totalt</b>		<b>6 457</b>	<b>3 179</b>						

1) Beräknad utifrån area. 2) Prognos vid färdigställande.

## Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 457 mkr (6 831), varav 3 179 mkr (3 230) eller 50 procent (45) var upparbetat. I Hästsken 9 har tilläggsinvesteringar till följd av nyuthyrningar ökat den totala investeringen med 30 mkr till 600 mkr.

Totalt uppgick uthyrningsgraden i de större projekten till 69 procent (66). Under perioden har hyresavtal om 3 100 kvadratmeter tecknats med SGU i Lumi i Uppsala. Fastigheten är därmed fullt uthyrd. Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 318 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till drygt 430 mkr.

## Miljöcertifiering

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

hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras. Vid utgången av perioden var 91 procent (88) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 84 procentenheter (83) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

## Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

Per 31 mars 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 532 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023. Ökningen är hänförlig till förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 i Stockholm.

### Kontraktsporföljen

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 9 506 mkr att jämföra med 9 048 mkr vid utgången av motsvarande kvartal 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen är 3,3 år (3,5). Av den kontrakterade hyran är 25 procent relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,1 år (5,4).

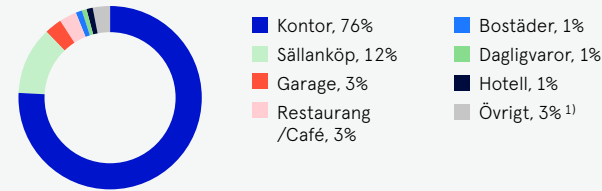
### Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 90,1 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,6 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 88,8 procent och för handel till 95,2 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 90,1 respektive 95,6 procent vid utgången av 2023.

Under kvartalet har uthyrningsgraden framförallt påverkats negativt av de sedan tidigare kända avflyttarna avseende NetEnt i Klara C samt Nordanö i Jakob Större 18, båda i centrala Stockholm. Tillsammans påverkade dessa avflyttar uthyrningsgraden negativt med 0,7 procentenheter.

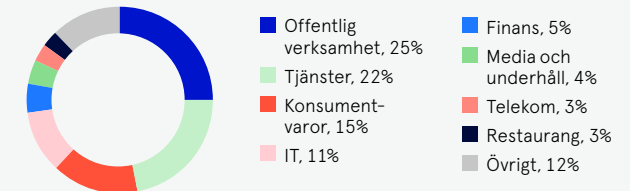
### Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

### Stor spridning på många hyresgäster

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

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

### Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
Q2–Q4 2024	1 235	1 092	11
2025	1 096	1 834	19
2026	699	1 410	15
2027–ff	962	4 781	50
<b>Summa</b>	<b>3 992</b>	<b>9 117</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	115	1
Garage	-	274	3
<b>Totalt</b>	<b>5 161</b>	<b>9 506</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra.



### Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 28 000 kvadratmeter (23 000) med en årshyra motsvarande 180 mkr (121). 17 procent (41) av årshyran är intäktspåverkande under 2024.

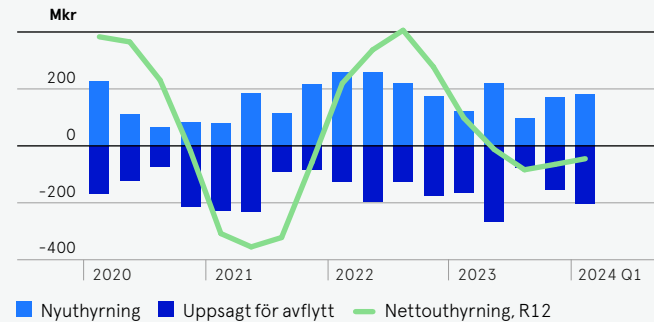
I fastigheten Klara Zenit i centrala Stockholm har ett 10-årigt hyresavtal tecknats med Nasdaq om 8 300 kvadratmeter. Nasdaq tillträder lokalen april 2025. I Södra city i Uppsala har ett 6-årigt hyresavtal tecknats med Sveriges Geologiska Undersökning, SGU, i projektfastigheten fastigheten Lumi. SGU tillträder lokalerna i mars 2025. Efter uthyrningen är Lumi fullt uthyrd.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 205 mkr (167) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -25 mkr (-46).

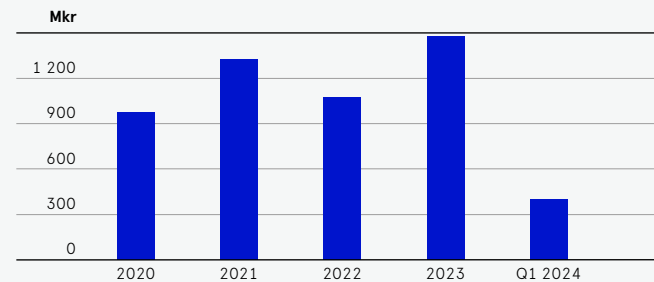
Omförhandlingar av hyreskontrakt har under perioden genomförts motsvarande 77 000 kvadratmeter (84 000) och en årshyra på 399 mkr (354). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2 procent utöver index. I Klara Zenit i Stockholm har Verket för Innovationssystem förlängt sitt hyresavtal om 3 340 kvadratmeter om 5 år och i Nordstan i Göteborg har HiQ förlängt sitt hyresavtal om 3 700 kvadratmeter.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som flyttat inom beståndet, har närmare 75 procent (70) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

### Ökad rörlighet påverkar nettouthyrningen



### Hög omförhandlingsvolym



# Finansiering

## Räntebärande skulder

Genom den starka A3-ratingen från Moody's och den statsnära ägarbildningen har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 1,7 mdkr (1,4) via obligationsmarknaden. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 36 procent (36) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutäränteswappar, vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid.

Under perioden togs ett nytt grönt lån om 590 mkr upp med Nordiska Investeringsbanken. Det tioåriga lånet finansierar ombyggnads- och renoveringsprojekten Lumi i Uppsala och Hötorgshus 2 i Stockholm. Inga nya säkerställda banklån har tagits upp under perioden (0) och vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 6 procent av bolagets totala tillgångar, vilket är samma andel som vid ingången av året.

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 76 797 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 73 975 mkr, jämfört med 73 014 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42 procent vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2023. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,8 procent vid utgången av perioden jämfört med 2,7 procent vid utgången av 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. Kredit-

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,8 år
Kapitalbindning	-	5,2 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	159%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,7 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,8 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	24%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

faciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 2 822 mkr (3 245) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 159 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 5,2 år (5,2).

## Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	5 261	7
Obligationer, SEK	26 762	35
Obligationer, NOK	11 326	15
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	16 008	21
Banklån mot säkerhet	11 131	14
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 309	8
<b>Totalt</b>	<b>76 797</b>	<b>100</b>

## Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	18 869	24	13 072	17
1-2 år	1 497	2	8 749	11
2-3 år	10 453	14	11 088	14
3-4 år	20 598	27	8 711	11
4-5 år	11 100	14	10 510	14
5-6 år	5 600	7	4 248	6
6-7 år	500	1	4 100	5
7-8 år	750	1	2 230	3
8-9 år	0	0	2 491	3
9-10 år	1 547	2	4 902	6
Över 10 år	5 883	8	6 696	9
<b>Totalt</b>	<b>76 797</b>	<b>100</b>	<b>76 797</b>	<b>100</b>

### Grön finansiering

Under det fjärde kvartalet 2023 uppdaterades ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket har utformats i linje med EU-taxonomin med tillägg för bland annat miljöcertifieringar och tröskelvärden för koldioxid från byggnadsmaterial i ny- och ombyggnadsprojekt.

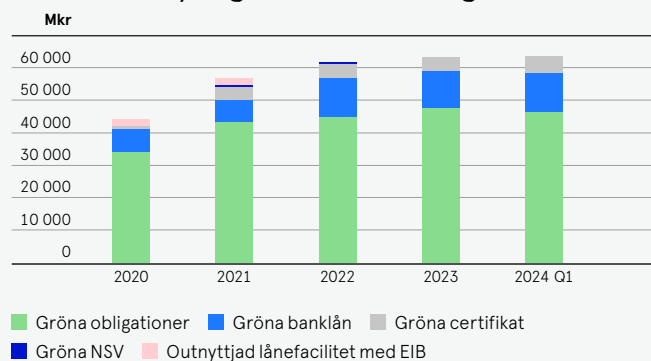
Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Vasakronan är också Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under perioden har varit grön. Vid periodens slut uppgick volymen gröna obligationer till 46 479 mkr (47 564) och gröna certifikat till 5 261 mkr (4 215). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken ökade vid periodens slut till totalt 6 309 mkr (5 855) 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 84 procent (83) av den totala låneportföljen. Enligt prognos kommer samtliga låneförfall kunna finansieras grönt.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerrapport Grön finansiering på Vasakronans hemsida.

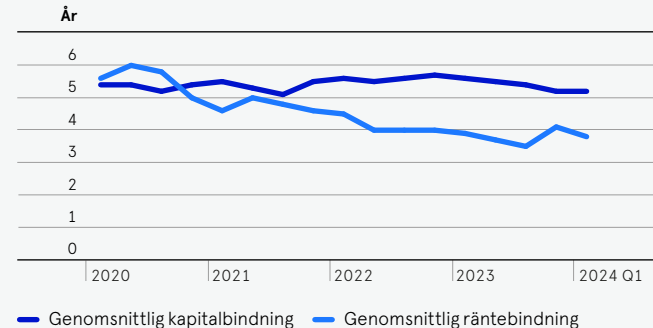
### Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	5 261
Gröna obligationer, SEK	26 762
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>51 740</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	65 755
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>14 015</b>

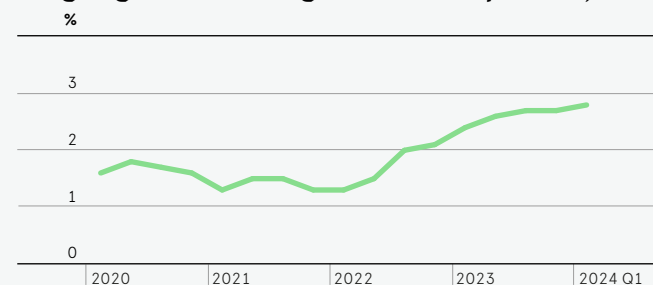
### Ökande volym grön finansiering



### Kapitalbindningen fortsatt över 5 år



### Högre genomsnittlig ränta i låneportföljen



# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	2 338	2 221	9 274	9 157
Driftkostnader	-243	-249	-892	-898
Reparationer och underhåll	-42	-36	-143	-137
Förvaltningskostnader	-93	-107	-426	-440
Fastighetsskatt	-209	-209	-820	-820
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-587</b>	<b>-601</b>	<b>-2 281</b>	<b>-2 295</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 751</b>	<b>1 620</b>	<b>6 993</b>	<b>6 862</b>
Central administration	-19	-23	-107	-111
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-12	-30	-193	-211
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 720</b>	<b>1 567</b>	<b>6 693</b>	<b>6 540</b>
Finansiella intäkter	57	26	185	154
Finansiella kostnader	-525	-435	-1 974	-1 884
Räntekostnader leasingkuld; tomrättsavgälder och arrenden	-53	-40	-178	-165
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>1 199</b>	<b>1 118</b>	<b>4 726</b>	<b>4 645</b>
- Varav förvaltningsresultat	1 200	1 147	4 904	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-458	-5 048	-11 960	-16 550
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	200	-229	-1 291	-1 720
<b>Resultat före skatt</b>	<b>939</b>	<b>-4 161</b>	<b>-8 532</b>	<b>-13 632</b>
Aktuell skatt	-95	-97	-339	-341
Uppskjuten skatt	-100	948	2 067	3 115
<b>Periodens resultat</b>	<b>744</b>	<b>-3 310</b>	<b>-6 804</b>	<b>-10 858</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-2	-3
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>744</b>	<b>-3 309</b>	<b>-6 802</b>	<b>-10 855</b>

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
<b>Övrigt totalresultat</b>				
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Pensioner, omvärdering	0	0	-14	-14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	-11	-11
Inkomstskatt pensioner	0	0	5	5
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>744</b>	<b>-3 309</b>	<b>-6 822</b>	<b>-10 875</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	75	73	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,7	3,8

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 019	2 001
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	175 455	183 809	174 569
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	6 532	5 148	6 329
Inventarier	140	151	140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>182 127</b>	<b>189 108</b>	<b>181 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	544	681	530
Derivatinstrument	4 350	5 165	3 321
Andra långfristiga fordringar	2 279	2 050	2 468
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 173</b>	<b>7 896</b>	<b>6 319</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>191 301</b>	<b>199 023</b>	<b>189 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	50	48	58
Fordringar joint ventures	136	41	136
Aktuella skattefordringar	0	14	0
Derivatinstrument	113	118	54
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 950	2 432	1 989
Likvida medel	2 822	2 089	3 225
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>6 071</b>	<b>4 742</b>	<b>5 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>197 372</b>	<b>203 765</b>	<b>194 820</b>

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>79 646</b>	<b>86 458</b>	<b>78 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	63 725	63 783	65 197
Leasingskuld tomträtt och arrende	6 533	5 150	6 330
Uppskjuten skatteskuld	25 193	27 264	25 093
Derivatinstrument	4 192	3 840	3 964
Övriga långfristiga skulder	91	81	65
Avsatt till pensioner	10	8	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>99 744</b>	<b>100 126</b>	<b>100 659</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	13 072	12 664	11 062
Leverantörsskulder	160	28	70
Skulder joint ventures	23	23	23
Aktuella skatteskulder	189	0	113
Derivatinstrument	121	78	59
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 417	4 388	3 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 982</b>	<b>17 181</b>	<b>15 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>197 372</b>	<b>203 765</b>	<b>194 820</b>

# Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>81 550</b>	<b>89 777</b>	<b>-9</b>	<b>89 767</b>
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
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>70 675</b>	<b>78 902</b>	<b>0</b>	<b>78 902</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>70 675</b>	<b>78 902</b>	<b>0</b>	<b>78 902</b>
Periodens resultat	-	-	744	744	0	744
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	744	744	0	744
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2024-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>71 419</b>	<b>79 646</b>	<b>0</b>	<b>79 646</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023–mar 2024	Jan–dec 2023
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 751	1 620	6 993	6 862
Central administration	-19	-23	-107	-111
Återläggning avskrivningar	11	10	51	50
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	0	-16	-17
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 744</b>	<b>1 607</b>	<b>6 921</b>	<b>6 784</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-631	-485	-2 248	-2 102
Erhållen ränta	42	21	128	107
Betald inkomstskatt	-60	-60	-200	-200
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 095</b>	<b>1 083</b>	<b>4 601</b>	<b>4 589</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	294	-675	491	-478
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-133	559	-269	423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 256</b>	<b>967</b>	<b>4 823</b>	<b>4 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-652	-540	-2 914	-2 802
Förvärv av fastigheter	-692	0	-692	0
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-11	-7	-37	-33
Immateriella anläggningstillgångar netto	0	-3	0	-3
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	0	-35	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 380</b>	<b>-550</b>	<b>-3 678</b>	<b>-2 848</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>-124</b>	<b>417</b>	<b>1 145</b>	<b>1 686</b>

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023–mar 2024	Jan–dec 2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	0	0	0	0
Upptagna räntebärande skulder	5 766	6 500	25 059	25 793
Amortering räntebärande skulder	-5 838	-6 531	-24 861	-25 554
Förändring säkerheter	-207	-1 281	-602	-1 676
Lösen av finansiella instrument	0	0	-8	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-279</b>	<b>-1 312</b>	<b>-412</b>	<b>-1 445</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-403</b>	<b>-895</b>	<b>733</b>	<b>241</b>
Likvida medel vid periodens början	3 225	2 984	2 089	2 984
Periodens kassaflöde	-403	-895	733	242
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 822</b>	<b>2 089</b>	<b>2 822</b>	<b>3 225</b>

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

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023
Nettoomsättning	162	162
Rörelsens kostnader	-194	-193
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-32</b>	<b>-31</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0
Räntenetto	-54	-41
Värdeförändring finansiella instrument	200	-229
<b>Resultat före skatt</b>	<b>114</b>	<b>-301</b>
Skatt	-23	63
<b>Periodens resultat</b>	<b>91</b>	<b>-238</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	91	-238
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>91</b>	<b>-238</b>

## Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 162 mkr (162) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till 200 mkr (-229), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 114 mkr (-301). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 819 mkr, att jämföra med 3 222 mkr vid utgången av 2023.

## Balansräkning

Belopp i mkr	2024-03-31	2023-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	99	111
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 586
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469
Derivatinstrument	4 350	5 165
Uppskjuten skattefordran	129	0
Långfristiga fordringar	2 260	2 040
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>94 871</b>	<b>95 371</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	15 871	9 798
Fordringar joint ventures	136	41
Derivatinstrument	113	118
Aktuella skattefordringar	190	0
Kortfristiga fordringar	1 828	1 405
Likvida medel	2 819	2 082
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>20 957</b>	<b>13 444</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>115 828</b>	<b>108 815</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	29 462	23 537
Obeskattade reserver	1 122	1 122
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	76 797	76 447
Derivatinstrument	4 313	3 918
Uppskjuten skatteskuld	0	135
Ej räntebärande skulder	1 108	1 020
Skulder till dotterbolag	3 026	2 636
<b>Summa skulder</b>	<b>85 244</b>	<b>84 156</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>115 828</b>	<b>108 815</b>



# Segmentsredovisning

## Totalt Vasakronan

Januari-mars	2024	2023
Marknadsvärde fastigheter, mkr	175 455	183 809
Hysesintäkter, mkr	2 338	2 221
Driftöverskott, mkr	1 751	1 620
Överskottsgrad, %	75	73
Uthyrningsgrad, %	90	92
Antal fastigheter	167	166
Area, tkvm	2 397	2 393
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	91	88

### Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



Stockholm	66%
Göteborg	18%
Malmö	9%
Uppsala	7%

Avser andel av marknadsvärdet.



Stockholm	69%
Göteborg	17%
Malmö	7%
Uppsala	7%

### Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



Kontor	76%
Handel	16%
Övrigt	8%

## Stockholm

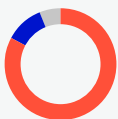
2024	2023
121 878	126 257
1 547	1 455
1 173	1 073
76	74
89	91
77	76
1 407	1 403
90	89



66%



69%



Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

## Göteborg

2024	2023
29 217	32 699
405	389
306	284
76	73
94	92
34	34
447	447
91	80



17%



17%



Kontor	62%
Handel	30%
Övrigt	8%

## Malmö

2024	2023
12 979	13 369
216	210
153	149
71	71
90	93
31	31
299	299
97	98



9%



7%



Kontor	64%
Handel	26%
Övrigt	10%

## Uppsala

2024	2023
11 382	11 484
171	167
119	114
70	68
94	94
25	25
244	244
98	90



8%



7%



Kontor	71%
Handel	17%
Övrigt	12%

# Nyckeltal

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	90,1	91,7	90,1	90,9
Överskottsgrad, %	75	73	75	75
Investeringar i befintliga projekt, mkr	652	540	2 915	2 802
Fastighetsförvärv, mkr	692	0	692	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	0	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 344	540	3 606	2 802
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	175 455	183 809	175 455	174 569
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 397	2 393
Antal fastigheter på balansdagen	167	166	167	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	91	88	91	93
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm, R12	72	74	72	73

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA-marginal, %	72	70	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,7	3,8
Soliditet på balansdagen, %	40	42	40	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	40	42	42
Räntebindning <sup>1)</sup> , år	3,8	3,9	3,8	4,1
Kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,2	5,6	5,2	5,2
EPRA NRV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	102 788	110 456	102 788	102 742
EPRA NTA på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	94 803	101 630	94 803	94 819
EPRA NDV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	80 845	88 851	80 845	80 446
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,8	2,4	2,8	2,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 975	74 358	73 975	73 034
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 095	1 083	4 601	4 589
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	11,1	12,4	11,1	11,1
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	306	295	306	300

1) Sista dagen i perioden.

# Härledning nyckeltal

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	79 646	86 458	79 646	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	-150	-1 365	-150	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 193	27 264	25 193	25 093
	<b>102 788</b>	<b>110 456</b>	<b>102 788</b>	<b>102 742</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	79 646	86 458	79 646	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-118	-100	-100
Återläggning derivat	-150	-1 365	-150	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 193	27 264	25 193	25 093
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-7 885	-8 708	-7 885	-7 823
	<b>94 803</b>	<b>101 630</b>	<b>94 803</b>	<b>94 819</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	79 646	86 458	79 646	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	3 100	4 294	3 100	3 445
	<b>80 845</b>	<b>88 851</b>	<b>80 845</b>	<b>80 446</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	1 751	1 620	6 993	6 862
Central administration	-19	-23	-107	-111
Utdelningar från joint ventures	0	0	0	0
Tomträttsavgälder och arrenden	-55	-42	-185	-172
	<b>1 677</b>	<b>1 555</b>	<b>6 701</b>	<b>6 579</b>

	Jan–mar 2024	Jan–mar 2023	Apr 2023– mar 2024	Jan–dec 2023
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	2 338	2 221	9 274	9 157
EBITDA	1 677	1 555	6 701	6 579
	<b>72</b>	<b>70</b>	<b>72</b>	<b>72</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	1 677	1 555	6 701	6 579
Finansnetto	-468	-409	-1 789	-1 730
	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,7</b>	<b>3,8</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	63 725	63 783	63 725	65 197
Kortfristiga räntebärande skulder	13 072	12 664	13 072	11 062
Likvida medel	-2 822	-2 089	-2 822	-3 225
	<b>73 975</b>	<b>74 358</b>	<b>73 975</b>	<b>73 034</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	73 975	74 358	73 975	73 034
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	175 455	183 809	175 455	174 569
	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>42</b>	<b>42</b>

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

# Övriga uppgifter

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 306 att jämföra med 300 vid utgången av 2023.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Vasakronan står fortsatt stabilt med långsiktiga ägare, god tillgång till kapital och ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för fortsatt god intjäning.

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 2023. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2023 på sidorna 24–27.

## 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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys se sidan 64 i Vasakronans årsredovisning för 2023.

## Närståendetransaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 på sidan 74 i Vasakronans årsredovisning för 2023. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 225 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2023/2024.

## Redovisningsprinciper

Denna delårsrapport 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 2023/2024. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2023 sidan 50.

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 orter utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2023 sidan 51.

## Nya standarder och tolkningar

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 21. På sidan 18 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

**Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning har inträffat efter periodens utgång.

**Johanna Skogestig**

*Verkställande direktör*

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning*

---

**För vidare information om delårsrapporten, vänligen kontakta:**

Johnny Engman, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-782 03 89, E-post: johnny.engman@vasakronan.se

# Definitioner

## 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, fastighetskostnader. 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.

## 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.

## Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

## Finansnetto, mkr

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## Förvaltningskostnader, mkr

Administrativa kostnader på fastighetsnivå som är direkt hänförliga till förvaltningen av fastigheterna. Benämndes till och med 2023 fastighetsadministration.

## Förvaltningsresultat, mkr

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

## Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

## Genomsnittlig ränta, %

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

## Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

## Genomsnittlig återstående löptid, år

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

## 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 förvärvat eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

## Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

## Kontrakterad hyra per objektstyp, mkr

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.

## Redovisat 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.

## Specifik energianvändning, kWh/kvm

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

## Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

## Överskottsgrad, %

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

## Kalendarium

### RAPPORTER

Halvårsrapport jan–jun 2024	9 juli 2024
Delårsrapport jan–sep 2024	5 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025
Årsredovisning 2024	mars 2025

### ÅRSSTÄMMA

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

### VASAKRONAN AB

Box 30074, 104 25 Stockholm  
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36  
Tfn: 08-566 20 500

WEBBPLATS [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)  
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

## En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 167 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 175 mdkr. Fastighetsinnehavet utgörs av centralt belägna fastigheter med kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)