

Delårsrapport

Januari–juni 2024

Q2

Viktiga händelser under kvartalet

- > Moody's bekräftar Vasakronans starka kreditbetyg A3 stabila utsikter.
- > I Hötorgshuset i Stockholm hyrs totalt 3 700 kvadratmeter ut, bland annat 1 000 kvadratmeter till Hacksaw Studios i ombyggda och moderniserade Hötorgshus 2.
- > Hyreskontrakt motsvarande en årshyra på 916 mkr har omförhandlats eller förlängts med positivt omförhandlingsresultat.
- > Stabilare marknadsvärden resulterar i en svagt positiv värdeuppgång om 0,2 procent för andra kvartalet.

Hyresintäkter

+4%

Förvaltningsresultat

+2%

Belåningsgrad

42%

Räntetäckningsgrad, R12

3,7ggr

Vasakronan

Sammanfattning januari–juni 2024

- > Hyresintäkterna ökade med 4 procent till totalt 4 704 mkr (4 504). Ökningen förklaras främst av indexuppräkning. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 4 procent.
- > Nyuthyrningar har gjorts om 65 000 kvadratmeter (66 000) med en årshyra om 370 mkr (342). Nettouthyrningen uppgick till -92 mkr (-95).
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 90,0 procent jämfört med 90,9 vid utgången av 2023.
- > Driftöverskottet ökade med 5 procent till 3 493 mkr (3 311). I ett jämförbart bestånd var ökningen 5 procent.
- > Räntenettet uppgick till -954 mkr (-841). Ökningen förklaras av högre korta marknadsräntor under perioden.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden försämrades till 3,7 gånger (4,0), förklarad av högre räntekostnader.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 2 376 mkr (2 330), en ökning om 2 procent. Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet men motverkas av högre räntekostnader.
- > Värdeförändringen uppgick för perioden till -203 mkr (-7 679), motsvarande -0,1 procent.

Belopp i mkr	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023	April-juni 2024	April-juni 2023	Juli 2023-juni 2024	Jan-dec 2023
Hyresintäkter	4 704	4 504	2 366	2 283	9 357	9 157
Driftöverskott	3 493	3 311	1 742	1 691	7 044	6 862
Räntenetto	-954	-841	-486	-432	-1 843	-1 730
Förvaltningsresultat	2 376	2 330	1 176	1 183	4 898	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-203	-7 679	255	-2 631	-9 074	-16 550
Periodens resultat	1 428	-4 562	684	-1 252	-4 868	-10 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 369	1 839	1 113	872	5 064	4 534
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	248	535	372	118	1 399	1 686
Marknadsvärde fastigheter	176 369	181 926	176 369	181 926	176 369	174 569
Överskottsgrad, %	74	74	74	74	75	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,8	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Nettouthyrning	-92	-95	-67	-49	-61	-65
Uthyrningsgrad, %	90,0	91,5	90,0	91,5	90,0	90,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,4	3,7	3,7	3,8
Belåningsgrad, %	42	41	42	41	42	42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	94	92	94	92	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	72	74	72	74	72	73

Vd-ord

Stabilt kvartal i en utmanande hyresmarknad

Sverige befinner sig i ett svagt konjunkturläge och de geopolitiska orosmolnen i vår omvärld låter sig inte skingras utan finns alltså kvar. De utmaningar som det medför kan vi inte påverka men bevakar och navigerar utifrån.

Det saknas dock inte ljusglimtar. Inflationstrycket har sjunkit sedan årsskiftet och det finns förväntningar om ytterligare räntesänkningar det kommande halvåret. Tillgången till kapital har ökat och fastighetsvärderingarna ser ut att stabiliseras. Hyresmarknaden är förvisso fortsatt utmanande och vår nettouthyrning är negativ. Trots det är uthyrningsgraden för kvartalet stabil och vi fortsätter redovisa ett starkt förvaltningsresultat.

Hög rörlighet i hyresmarknaden

Kvartalet präglas av ett stort antal kunddialoger och både omförhandlings- och nyuthyrningsvolymen ligger på höga nivåer. Samtidigt är det många som drar ner på yta och volymen uppsagda kvadratmetrar ligger på en historiskt hög nivå vilket påverkar nettouthyrningen. Det här förklaras av att de kunder som under en tid har funderat över hur deras kontor ska utformas för att möta förändrade behov, nu har landat i en strategi. Det resulterar ofta i en flytt eller en förändring av den lokal de redan sitter i och en minskning av antalet kvadratmetrar per anställd.

Men vi ser också företaget som växer och utökar sina lokaler. Gemensamt för alla är att kontoret spelar en viktig roll för organisationens utveckling och möjligheten att attrahera och behålla kompetens. Trenden "flight to quality" håller i sig och kunderna är mer kräsna än någonsin. Kvaliteten på produkterna och läget värderas högt liksom tillgången till service och tjänster. För rätt produkt i rätt läge är betalningsviljan fortsatt hög.

Fokus på stadsutveckling

Uthyrningsgraden i våra projekt är hög och flera av dem är på väg att färdigställas. Under kvartalet välkomnar vi både Försäkringskassan till LUMI i Uppsala, NTI Gymnasium till Kronhusgatan i Göteborg och Eidra till Grev Tureplan i Stockholm. Jag ser fram emot att se hur dessa hus under de kommande månaderna kommer att fyllas med människor och områdena få mer liv.

Mot bakgrund av konjunkturläget, den utmanande hyresmarknaden och ökade byggpriser, har vi helt naturligt varit lite mer försiktiga när det gäller start av nya projekt det senaste året. Vi ser dock fortsatt potential i våra utvecklingsområden och är redo att trycka på startknappen givet att förutsättningarna är de rätta. Utvecklingen av Lilla Bommen i Göteborg fortsätter och under kvartalet har vi formaliserat köpet av 18 000 kvadratmeter byggrätter. Kvarteret kallas Älvporten och är strategiskt beläget mellan våra befintliga fastigheter Läppstiftet och Platinan.

I våra områden fokuserar vi på att skapa attraktiva gatuplan med ett spännande innehåll men även på aktiveringar av olika slag. På Sergelgatan i Stockholm har The Museum by NAOM slagit upp dörrarna och den 18 maj invigdes sommargatan Malmskillnadsgatan i form av ett uppskattat block party med stor uppslutning. Satsningarna syftar till att öka attraktiviteten i området och vi ser att det ger effekt. Under kvartalet har vi bland annat hyrt ut totalt 3 700 kvadratmeter i Hötorghuset i Stockholm vilket motsvarar sju våningsplan. Uthyrningsgraden i våra gatuplan ligger på 95 procent och omsättningen ökade med 4 procent. I Fredstan i Göteborg har Sephora öppnat i bästa läge och på kort tid blivit ett populärt tillskott till området. I samma område har vi även hyrt ut 1 000 kvadratmeter till Normal.



”Kvartalet präglas av ett stort antal kunddialoger och både omförhandlings- och nyuthyrningsvolymen ligger på höga nivåer.”

Moody's bekräftar Vasakronans höga rating

I slutet av juni beslutade Moody's att bekräfta vår rating A3 stabila utsikter. Det var ett väntat besked som visar på vår finansiella styrka och stabilitet.

Ratingen motiveras av vår starka ägarstruktur, kvaliteten på fastigheterna, den höga andelen hyresgäster inom offentlig sektor, stark likviditet samt god tillgång till både bankfinansiering och obligationsmarknader. Moody's förväntar sig även en god långsiktig hyrestillväxt i våra lägen och att investerare visar ett robust intresse för den svenska fastighetsmarknaden.

God tillgång till kapital

Ett stabilt inflöde i obligationsfonder har gjort att tillgången till finansiering har fortsatt att förbättras, och Vasakronans tillgång till kapital är god. Trots de högre kortare marknadsräntorna är våra kreditmarginaler de lägsta på två år och under kvartalet har vi lånat upp 1,7 mdkr på obligationsmarknaden i Sverige och Norge. Att den norska marknaden återigen erbjuder fördelaktiga villkor är glädjande då den erbjuder något längre löptider än den svenska.

I maj fick vi den första räntesänkningen från Riksbanken och fler sänkningar förväntas efter sommaren. Även längre marknadsräntor har gått ner under kvartalet och vi har passat på att räntesäkra en del av vår skuld på längre löptider. Vi har idag en genomsnittlig räntebindning på 4,2 år och en räntetäckningsgrad på 3,7 ggr räknat på rullande 12 månader.

Våra fastigheter externvärderas varje hel- och halvår. Värderingen andra kvartalet visar på stabila värden och avkastningskrav sedan årsskiftet och de transaktioner som skett under kvartalet är i linje med våra värderingsnivåer för liknande objekt och lägen.

Hållbarhet i fokus

Hållbarhet är en ledstjärna i allt vi gör. Ett exempel på detta är LUMI, i utvecklingsområdet Södra city i Uppsala, ett projekt där vi tagit återbruk till en ny nivå och som jag därför är extra stolt över. Ungefär 80 procent av betongstommen samt hela grundläggningen har sparats och allt som har varit praktiskt genomförbart har återanvänts. Till exempel 100 ton gipsskivor men även dörrar, skåp, tegel och glaspartier.

Under halvåret har vi också fortsatt arbetet med att minska vår energianvändning som nu uppgår till i genomsnitt 72 kWh/kvm och år. Vi fokuserar fortsatt på att i första hand reducera energibehovet men jobbar även vidare med egenproduktion av el, effektflytt och lagring. Det här är ett arbete som vi påbörjade för 15 år sedan. Det gör att vi känner oss väl förberedda för EU:s direktiv för energiprestanda för byggnader, EPBD, och vi har i princip inga fastigheter i de lägsta energiklasserna, det vill säga F och G.

Vår höga ambition inom hållbarhet gynnar oss även på andra sätt. Kraven på rapportering ökar generellt och många hyresgäster efterfrågar uppgifter om lokalens hållbarhetsprestanda. De hållbarhetsrapporter vi skickar till samtliga kunder är därför uppskattade och underlättar för dem i deras rapportering.

Framtidsutsikter

Fastighetsmarknaden är sencyklisk. Vi har haft en stark hyresutveckling under många år och det har gynnat oss, särskilt de senaste åren när räntorna steg snabbt. Hyresmarknaden är kräsen och vi vet att många ser över sina lokalbehov och effektiviserar sina ytor. Det syns i vår redovisade nettouthyrning och min bedömning är att den trenden kommer hålla i sig under ett



Den 18 maj invigdes sommargatan Malmkillnadsgatan i Stockholm med ett uppskattat block party.

antal kvartal framöver. Det är i linje med förväntan och jag känner mig fortsatt trygg med vår position.

Kombinationen av fina lägen, hög kvalitet i vårt erbjudande, god tillgång till kapital och en kundcentrerad organisation gör att vi har konkurrenskraft och ett gott utgångsläge för att långsiktigt fortsätta generera en hög avkastning samtidigt som vi värnar om människor och miljö.

Stockholm 9 juli 2024

Johanna Skogestig
Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–juni 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av juni 2024 och jämförs med ställningen vid utgången av 2023. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 18–19.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 4 procent till 4 704 mkr (4 504). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräknings- och indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräknings- och indexklausuler 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 4 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 2 procent till -1 211 mkr (-1 193). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent. Fastighetskostnaderna påverkas positivt av upplösning av reservering för resultatdelning till anställda avseende 2023. Exklusive denna post så ligger fastighetskostnaderna något högre på grund av framförallt ökade underhålls- och reparationskostnader.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 5 procent till 3 493 mkr (3 311). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 74 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,88 procent (3,34) för det totala beståndet och 4,04 procent (3,49) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration uppgick till -57 mkr (-60). Minskningen förklaras av upplösning av reservering för resultatdelning till anställda avseende 2023.

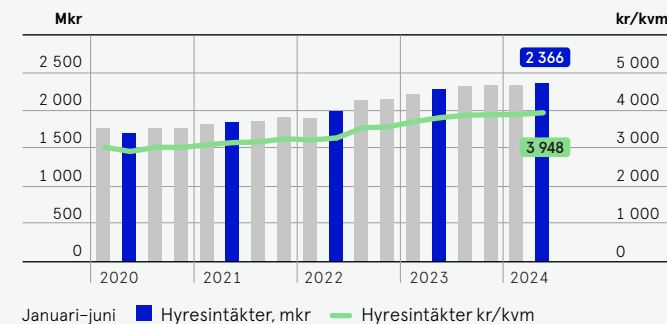
Räntenetto

Räntenettet för perioden försämrades till -954 mkr (-841), förklarad av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,8 procent att jämföra med 2,6 procent vid utgången av det andra kvartalet 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden försämrades till 3,7 gånger (4,0), förklarad av högre räntekostnader.

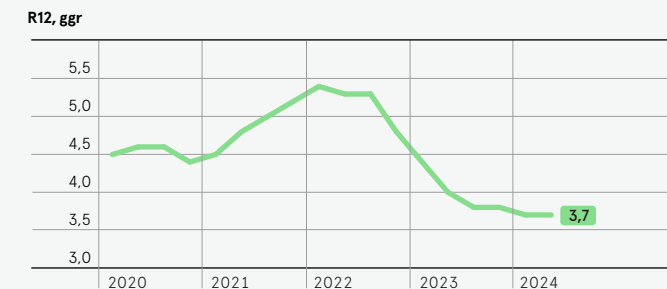
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 2 procent till 2 376 mkr (2 330). Ökningen förklaras av det högre driftöverskottet, vilket delvis motverkas av högre räntekostnader.

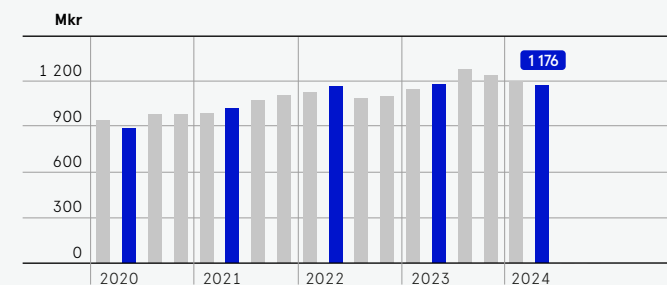
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



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 sammantaget till -27 mkr (-92).

Mkr	Jan-juni 2024	Jan-juni 2023
Förvaltningsresultat	-3	0
Värdeförändring	-10	-113
Övrigt rörelseresultat	-12	0
Skatt	-2	21
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-27	-92

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 30 juni 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. 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 Vasakronans årsredovisning för 2023.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -203 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Den orealiserade värdeförändringen uppgick därmed till -228 mkr (-7 679), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-4,1).

Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -346 mkr (-7 504), vilket motsvarar en värdeförändring om -0,2 procent (-4,2). Värdeminskningen 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 117 mkr (-127), en värdeförändring om 1,4 procent (-1,5).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,54 procent, att jämföra med 4,51 procent vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,41	0,01
Göteborg	4,57	0,08
Uppsala	5,13	0,07
Malmö	5,16	0,11
Totalt	4,54	0,03

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,7
Marknadshyror	1,4
Långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,9
Totalt	-0,1

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,1	0,1
Göteborg	-0,0	0,0
Uppsala	-1,2	-0,1
Malmö	-1,2	-0,1
Totalt	-0,1	-0,1

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,2	-0,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1,4	0,1
Transaktioner	-	0,0
Totalt	-0,1	-0,1

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 123/+10 192 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,3 procentenheter

Värdeförändring finansiella instrument

Värdeförändringen på derivat uppgick till -329 mkr (-255), främst förklarad av uppgången i långa utländska marknadsräntor under perioden.

Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -389 mkr (1 137). Av skatten utgjordes -178 mkr (-237) av aktuell skattekostnad och -211 mkr (1 374) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 juni 2024 till 25 303 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 2 186 mkr (2 094). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 337 mkr (1 288) och förvärv av fastigheter till 692 mkr (0). Förvärvet avser fastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, som genomfördes i bolagsform, under årets första kvartal, med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 248 mkr (535).

Nettoupplåningen under perioden uppgick till -1 152 mkr (299). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel minskat med -897 mkr (42) under perioden och uppgick till 2 328 mkr vid periodens utgång.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 80 331 mkr per 30 juni 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 1 428 mkr, att jämföra med -4 560 mkr motsvarande period föregående år.

Vid periodens utgång uppgick soliditeten till 41 procent, jämfört med 40 vid utgången av 2023.

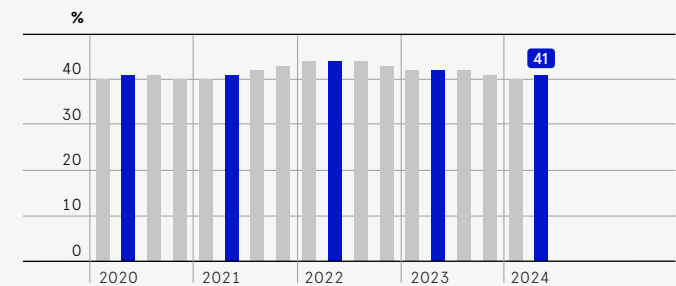
Fastighetsförvärv

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

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hysesintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-120 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+23 mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+101 mkr
Räntekostnader	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 30 juni 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 176 369 mkr (174 569). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 337 mkr under perioden, och fastigheten Uggleborg 14/Sthlm HUB förvärvades under det första kvartalet för 692 mkr.

Som en del av tidigare överenskommen genomförandeplan har under kvartalet tecknats avtal med Göteborgs stad om förvärv av byggrätter motsvarande 18 000 BTA i kvarteret Älvporten i Lilla Bommen i Göteborg. Tillträde av byggrätterna planeras till andra halvan av 2024.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till -203 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänförs till justering av tidigare genomförd transaktion. Den orealiserade värdeförändringen om -228 mkr (-7 679) motsvarar en värdeförändring om -0,1 procent (-4,1).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
Ingående värde 1 januari	174 569	188 317
Investeringar	1 337	1 288
Förvärv	692	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	-228	-7 679
Utgående värde 30 juni	176 369	181 926

Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % ¹⁾	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering ²⁾
Göteborg	Kaj 16	1 600	10	30 000	Q2 - 27	43	Maj - 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	94	15 000	Q2 - 24	100	Dec - 24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	97	8 500	Q2 - 24	98	Okt - 24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	600	64	9 100	Q1 - 25	89	Apr - 25	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	84	2 540	Q3 - 24	100	Jul - 24	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		3 720	54	65 140		71		
Övriga projekt		2 415	46					
Totalt		6 135	51					

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

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av periodens investeringar avsåg 23 procent investeringar kopplat till nyuthyrningar.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 135 mkr (8 902), varav 51 procent (41) var upparbetat. Under det andra kvartalet färdigställdes ombyggnaden av Hötorgshus 2 i Stockholm. Fastigheten har moderniserats för att möta marknadens krav på attraktiva och hållbara lokaler, och är en viktig del i utvecklingen av Sergelstan. Den totala investeringsvolymen uppgick till 430 mkr och uthyrningsgraden uppgick vid utgången av perioden till 79 procent.

Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av perioden till 71 procent (64). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande

280 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till drygt 360 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 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Per 30 juni 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 530 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023.

Kontraktportföljen

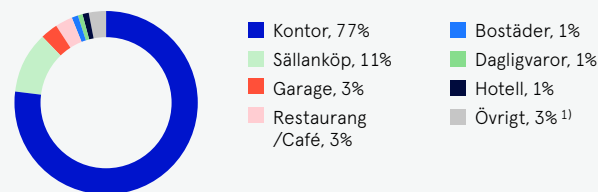
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 9 693 mkr att jämföra med 9 193 mkr vid utgången av motsvarande kvartal 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen är 3,3 år (3,4). Av den kontrakterade hyran är 25 procent relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,0 år (5,3).

Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 90,0 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,2 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 89,2 procent och för handel till 94,8 procent vid utgången av perioden, att jämföra med 90,1 respektive 95,6 procent vid utgången av 2023.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

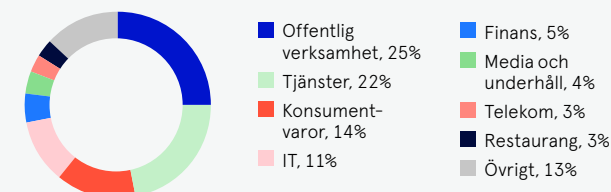


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Försäkringskassan	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
ARC	1
Scandic	1
EY	1
Summa	19

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
Q3-Q4 2024	984	719	8
2025	1 102	1 767	18
2026	715	1 490	15
2027-ff	1 181	5 325	55
Summa	3 982	9 301	96
Bostäder	1 169	118	1
Garage	-	274	3
Totalt	5 151	9 693	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 65 000 kvadratmeter (66 000) med en årshyra motsvarande 370 mkr (342). 20 procent (22) av årshyran är intäktspåverkande under innevarande år.

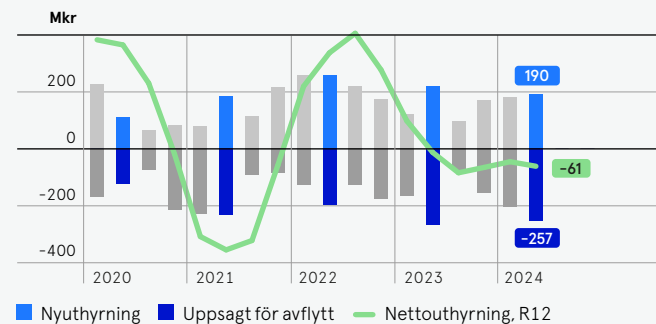
I Hötorgshusen i Stockholm har totalt 3 700 kvadratmeter hyrts ut under det andra kvartalet vilket motsvarar sju våningsplan. Bland uthyrningarna finns Hacksaw Studios som tecknat ett 3-årigt hyresavtal om 1 000 kvadratmeter i nyrenoverade Hötorgshus 2. I fastigheten SthlmHUB har hyreskontrakt om totalt 1 600 kvadratmeter tecknats. Därmed är fastigheten, som förvärvades under det första kvartalet, fullt uthyrd. Av periodens nyuthyrning i gatuplan kan Normal nämnas som tecknat ett 10-årigt hyreskontrakt om 1 000 kvadratmeter i Fredsstan i Göteborg.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 462 mkr (437) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -92 mkr (-95).

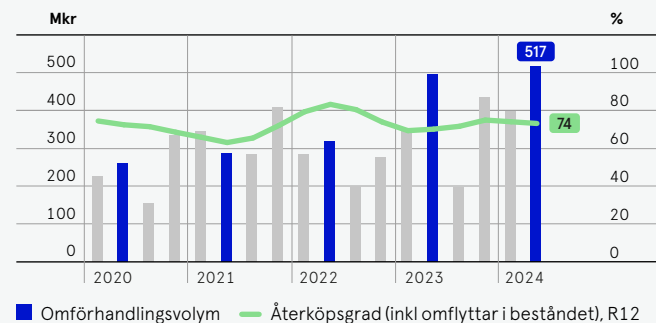
Under perioden har hyreskontrakt motsvarande 179 000 kvadratmeter (189 000) och en årshyra på 916 mkr (851) omförhandlats eller förlängts. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1,2 procent utöver index. Bland annat har EY förlängt sitt hyresavtal i Sergelhusen i centrala Stockholm. Avtalet omfattar 7 500 kvm och löper till 2030. I Telefonfabriken i södra Stockholm har även Stadsdelsförvaltningen Hägersten-Älvsjö förlängt sitt hyresavtal om 6 740 kvadratmeter i 5 år.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 74 procent (70) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



Finansiering

Räntebärande skulder

I slutet av perioden bekräftade Moody's bolagets A3-rating med stabila utsikter. Genom den starka ratingen och den statsnära ägarbildan har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 3,3 mdkr (5,5) under perioden på löptider mellan två och tio år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under perioden har även ett icke säkerställt banklån med Nordiska Investeringssbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 75 641 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 73 313 mkr, jämfört med 73 034 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 42 procent vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2023.

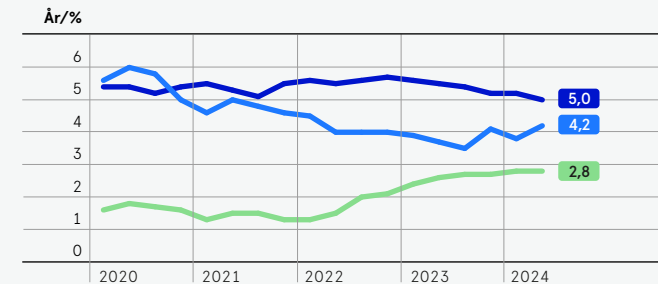
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,8 procent vid utgången av perioden jämfört med 2,7 procent vid utgången av 2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit utnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 5,0 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,2 år (4,1).

Finansiella risker

Finanspolicy i sammandrag Utfall 2024-06-30		
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,7 år
Kapitalbindning	-	5,0 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	154%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,7 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,2 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	21%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



— Genomsnittlig kapitalbindning — Genomsnittlig räntebindning
— Genomsnittlig ränta

Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	15 926	21	13 216	17
1–2 år	2 143	3	8 415	11
2–3 år	17 106	23	11 842	16
3–4 år	12 598	17	9 823	13
4–5 år	10 200	13	8 160	11
5–6 år	5 200	7	4 842	6
6–7 år	750	1	4 500	6
7–8 år	500	1	2 707	4
8–9 år	200	0	3 161	4
9–10 år	4 800	6	2 593	3
Över 10 år	6 218	8	6 382	9
Totalt	75 641	100	75 641	100

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under perioden har varit grön.

Vid periodens slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,2 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 79,8 mdkr jämfört med 64,7 mdkr vid utgången av 2023, ökningen förklaras främst av energiförbättringar i befintliga fastigheter. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid periodens slut till 27,6 mdkr (12,9) vilket gör att samtliga lånefall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 84 procent (83) av den totala låneportföljen. För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Vasakronans hemsida.

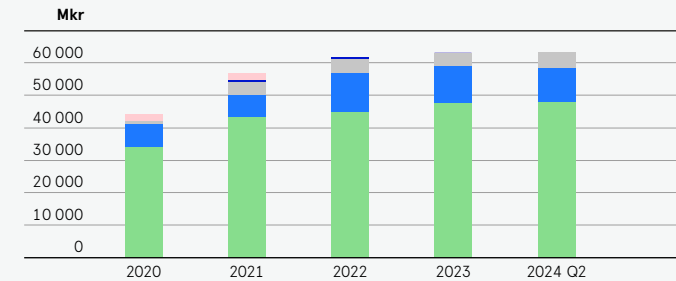
Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	5 031	7
Obligationer, SEK	27 189	36
Obligationer, NOK	11 752	15
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 806	21
Banklån mot säkerhet	11 130	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 733	6
Totalt	75 641	100

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	5 031
Gröna obligationer, SEK	27 189
Gröna obligationer, NOK	7 731
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Totalt	52 235
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	5 603
Gröna lån från EIB och NIB	4 733
Totalt	10 336
Total grön finansiering	62 571
Andel grön finansiering av total låneportfölj	84%

Fördelning grön finansiering



Gröna obligationer Gröna banklån Gröna certifikat
Gröna NSV Outnyttjad lånefacilitet med EIB

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	4 704	4 504	2 366	2 283	9 357	9 157
Driftkostnader	-474	-472	-231	-223	-900	-898
Reparationer och underhåll	-83	-67	-41	-31	-153	-137
Förvaltningskostnader	-225	-238	-132	-131	-427	-440
Fastighetsskatt	-429	-416	-220	-207	-833	-820
Summa fastighetskostnader	-1 211	-1 193	-624	-592	-2 313	-2 295
Driftöverskott	3 493	3 311	1 742	1 691	7 044	6 862
Central administration	-57	-60	-38	-37	-108	-111
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-27	-92	-15	-62	-146	-211
Rörelseresultat	3 409	3 159	1 689	1 592	6 790	6 540
Ränteintäkter	101	61	44	35	194	154
Räntekostnader	-1 055	-902	-530	-467	-2 037	-1 884
Räntekostnader leasingkuld tomträttsavgäld och arrende	-103	-80	-50	-40	-188	-165
Resultat före värdeförändringar och skatt	2 352	2 238	1 153	1 120	4 759	4 645
- Varav förvaltningsresultat	2 376	2 330	1 176	1 183	4 898	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-203	-7 679	255	-2 631	-9 074	-16 550
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-3	-3	-1	-1	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-329	-255	-529	-26	-1 794	-1 720
Resultat före skatt	1 817	-5 699	878	-1 538	-6 116	-13 632
Aktuell skatt	-178	-237	-83	-140	-282	-341
Uppskjuten skatt	-211	1 374	-111	426	1 530	3 115
Periodens resultat	1 428	-4 562	684	-1 252	-4 868	-10 858
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-2	0	-1	-1	-3
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 428	-4 560	684	-1 251	-4 867	-10 855

Belopp i mkr	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
Övrigt totalresultat						
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>						
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-14	-14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-11	-11
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	5	5
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-	-	-	-	-20	-20
Summa totalresultat för perioden	1 428	-4 560	684	-1 251	-4 887	-10 875
Nyckeltal						
Överskottsgrad, %	74	74	74	74	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,4	3,7	3,7	3,8

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 019	2 001
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	176 369	181 926	174 569
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	6 530	5 147	6 329
Inventarier	179	147	140
Summa materiella anläggningstillgångar	183 078	187 220	181 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	528	619	530
Derivatinstrument	3 889	6 127	3 321
Andra långfristiga fordringar	2 688	2 150	2 468
Summa finansiella anläggningstillgångar	7 105	8 896	6 319
Summa anläggningstillgångar	192 184	198 135	189 358
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	58	92	58
Fordringar joint ventures	0	71	136
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Derivatinstrument	123	43	54
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 013	1 900	1 989
Likvida medel	2 328	2 942	3 225
Summa omsättningstillgångar	4 522	5 048	5 462
SUMMA TILLGÅNGAR	196 706	203 183	194 820

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-06-30	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	80 331	85 205	78 902
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	62 425	65 303	65 197
Leasingskuld, tomträtt och arrende	6 531	5 148	6 330
Uppskjuten skatteskuld	25 303	26 838	25 093
Derivatinstrument	4 351	4 367	3 964
Övriga långfristiga skulder	88	65	65
Avsatt till pensioner	11	6	10
Summa långfristiga skulder	98 709	101 728	100 659
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 216	11 927	11 062
Leverantörsskulder	65	64	70
Skulder joint ventures	0	23	23
Aktuella skatteskulder	271	66	113
Derivatinstrument	114	56	59
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 000	4 115	3 932
Summa kortfristiga skulder	17 666	16 251	15 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	196 706	203 183	194 820

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
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
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	4 227	70 675	78 902	0	78 902
Periodens resultat	-	-	1 428	1 428	0	1 428
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	1 428	1 428	0	1 428
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-06-30	4 000	4 227	72 104	80 331	0	80 331

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
Löpande verksamhet						
Driftöverskott	3 493	3 311	1 742	1 691	7 044	6 862
Central administration	-57	-60	-38	-37	-108	-111
Återläggning avskrivningar	27	21	16	11	56	50
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	1	-1	1	-18	-17
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	3 463	3 273	1 719	1 666	6 974	6 784
Erlagd ränta ¹⁾	-1 237	-1 099	-606	-614	-2 240	-2 102
Erhållen ränta	80	40	38	19	147	107
Betald inkomstskatt	-120	-120	-60	-60	-200	-200
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	2 186	2 094	1 091	1 011	4 681	4 589
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	323	-677	29	-2	522	-478
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-140	422	-7	-137	-139	423
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 369	1 839	1 113	872	5 064	4 534
Investeringsverksamheten						
Investering i befintliga fastigheter	-1 337	-1 288	-685	-748	-2 851	-2 802
Förvärv av fastigheter	-692	0	0	0	-692	0
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-66	-12	-55	-5	-87	-33
Immateriella anläggningstillgångar netto	0	-4	0	-1	1	-3
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	0	0	0	-35	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-1	0	-1	0	-1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 121	-1 304	-741	-754	-3 665	-2 848
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	248	535	372	118	1 399	1 686

Belopp i mkr	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
Finansieringsverksamheten						
Utdelning	0	0	0	0	0	0
Upptagna räntebärande skulder	10 910	15 498	5 144	8 998	21 205	25 793
Amortering räntebärande skulder	-12 062	-15 199	-6 224	-8 668	-22 417	-25 554
Förändring säkerheter	7	-868	214	413	-801	-1 676
Lösen av finansiella instrument	0	-8	0	-8	0	-8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 145	-577	-866	735	-2 013	-1 445
Periodens kassaflöde	-897	-42	-494	853	-614	241
Likvida medel vid periodens början	3 225	2 984	2 822	2 089	2 942	2 984
Periodens kassaflöde	-897	-42	-494	853	-614	241
Likvida medel vid periodens slut	2 328	2 942	2 328	2 942	2 328	3 225

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023
Nettoomsättning	374	382
Rörelsens kostnader	-463	-463
Resultat före finansiella poster	-89	-81
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	2 796	6 549
Räntenetto	-130	-84
Värdeförändring finansiella instrument	-329	-255
Resultat före skatt	2 248	6 129
Skatt	343	55
Periodens resultat	2 591	6 184

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	2 591	6 184
Summa totalresultat för perioden	2 591	6 184

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 374 mkr (382) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 2 796 mkr (6 549) avser utdelningar. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -329 mkr (-255), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 2 248 mkr (6 129).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 325 mkr, att jämföra med 3 222 mkr vid utgången av 2023.

Balansräkning

Belopp i mkr	2024-06-30	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	136	103
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 564
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469
Derivatinstrument	3 889	3 321
Uppskjuten skattefordran	239	171
Långfristiga fordringar	2 670	2 449
Summa anläggningstillgångar	94 967	94 077
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2	4
Fordringar hos dotterbolag	18 217	15 469
Fordringar joint ventures	136	95
Derivatinstrument	123	54
Aktuella skattefordringar	0	113
Kortfristiga fordringar	1 534	1 446
Likvida medel	2 325	3 222
Summa omsättningstillgångar	22 337	20 403
SUMMA TILLGÅNGAR	117 304	114 480
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	31 963	29 371
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Skulder		
Räntebärande skulder	75 641	76 259
Derivatinstrument	4 465	4 023
Uppskjuten skatteskuld	0	0
Ej räntebärande skulder	995	1 150
Skulder till dotterbolag	2 406	2 555
Summa skulder	84 219	83 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	117 304	114 480

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

Januari–juni	2024	2023
Marknadsvärde fastigheter, mkr	176 369	181 926
Hysesintäkter, mkr	4 704	4 504
Driftöverskott, mkr	3 493	3 311
Överskottsgrad, %	74	74
Uthyrningsgrad, %	90	92
Antal fastigheter	166	166
Area, tkvm	2 397	2 393
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	94

Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



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

Avser andel av marknadsvärdet.



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

Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



Kontor	77%
Handel	16%
Övrigt	7%

Stockholm

2024	2023
122 196	125 659
3 098	2 938
2 323	2 180
75	74
89	91
76	76
1 407	1 403
91	96



66%



69%



Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

Göteborg

2024	2023
29 662	31 584
826	808
625	596
76	74
93	92
34	34
447	447
91	85



17%



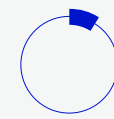
17%



Kontor	62%
Handel	30%
Övrigt	8%

Malmö

2024	2023
13 029	13 295
429	418
301	296
70	71
90	91
31	31
299	299
100	100



9%



7%



Kontor	63%
Handel	26%
Övrigt	11%

Uppsala

2024	2023
11 482	11 388
351	340
244	239
70	70
93	95
25	25
244	244
98	90



8%



7%



Kontor	72%
Handel	17%
Övrigt	11%

Nyckeltal

	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023– juni 2024	Jan–dec 2023
Fastighetsrelaterade uppgifter						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	90,0	91,5	90,0	91,5	90,0	90,9
Överskottsgrad, %	74	74	74	74	75	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 337	1 288	651	748	2 851	2 802
Fastighetsförvärv, mkr	692	0	0	0	692	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	0	0	0	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 028	1 288	651	748	3 543	2 802
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	176 369	181 925	176 369	181 925	176 369	174 569
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 397	2 393	2 397	2 393
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	94	92	94	92	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	72	74	72	74	72	73

	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023– juni 2024	Jan–dec 2023
Finansiella uppgifter						
EBITDA-marginal, %	71	70	70	71	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,4	3,7	3,7	3,8
Soliditet på balansdagen, %	41	42	41	42	41	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	41	42	41	42	42
Räntebindning ¹⁾ , år	4,2	3,7	4,2	3,7	4,2	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	5,0	5,5	5,0	5,5	5,0	5,2
EPRA NRV på balansdagen ¹⁾ , mkr	104 186	108 395	104 186	108 395	104 186	102 742
EPRA NTA på balansdagen ¹⁾ , mkr	96 245	99 700	96 245	99 700	96 245	94 819
EPRA NDV på balansdagen ¹⁾ , mkr	81 273	88 411	81 273	88 411	81 273	80 446
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,8	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 313	74 288	73 313	74 288	73 313	73 034
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	2 186	2 094	1 091	1 011	4 681	4 589
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,9	13,9	10,9	13,9	10,9	11,1
Övrigt						
Antal anställda på balansdagen	303	295	303	295	303	300

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
1. EPRA NRV, mkr						
Eget kapital	80 331	85 205	80 331	85 205	80 331	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	453	-1 747	453	-1 747	453	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 303	26 838	25 303	26 838	25 303	25 093
	104 186	108 395	104 186	108 395	104 186	102 742
2. EPRA NTA, mkr						
Eget kapital	80 331	85 205	80 331	85 205	80 331	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-118	-100	-118	-100	-100
Återläggning derivat	453	-1 747	453	-1 747	453	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 303	26 838	25 303	26 838	25 303	25 093
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-7 841	-8 577	-7 841	-8 577	-7 841	-7 823
	96 245	99 700	96 245	99 700	96 245	94 819
3. EPRA NDV, mkr						
Eget kapital	80 331	85 205	80 331	85 205	80 331	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	2 843	5 115	2 843	5 115	2 843	3 445
	81 273	88 411	81 273	88 411	81 273	80 446
4. EBITDA, mkr						
Driftöverskott	3 493	3 311	1 742	1 691	7 044	6 862
Central administration	-57	-60	-38	-37	-108	-111
Utdelningar från joint ventures	0	0	0	0	0	-10
Räntekostnader leasingsskuld tomträttsavgäld och arrende	-106	-83	-51	-41	-195	-172
	3 330	3 168	1 653	1 613	6 741	6 569

	Jan–juni 2024	Jan–juni 2023	April–juni 2024	April–juni 2023	Juli 2023–juni 2024	Jan–dec 2023
5. EBITDA-marginal, %						
Hysesintäkter	4 704	4 504	2 366	2 283	9 357	9 157
EBITDA	3 330	3 168	1 653	1 613	6 741	6 569
	71	70	70	71	72	72
6. Räntetäckningsgrad, ggr						
EBITDA	3 330	3 168	1 653	1 613	6 741	6 579
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-954	-841	-486	-432	-1 843	-1 730
	3,5	3,8	3,4	3,7	3,7	3,8
7. Räntebärande skulder netto, mkr						
Långfristiga räntebärande skulder	62 425	65 303	62 425	65 303	62 425	65 197
Kortfristiga räntebärande skulder	13 216	11 927	13 216	11 927	13 216	11 062
Likvida medel	-2 328	-2 942	-2 328	-2 942	-2 328	-3 225
	73 313	74 288	73 313	74 288	73 313	73 034
8. Belåningsgrad, %						
Räntebärande skulder netto	73 313	74 288	73 313	74 288	73 313	73 034
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	176 369	181 926	176 369	181 926	176 369	174 569
	42	41	42	41	42	42

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

Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 21. Ovan på denna sida finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

Övriga uppgifter

Risker och osäkerhetsfaktorer

All affärsverksamhet är förenad med risktagande, och styrelsen och företagsledningen arbetar därför 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. Inga väsentliga förändringar i bolagets riskbedömning har gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2023. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2023 på sidorna 24–27.

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.

Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheterna. För känslighetsanalys avseende antaganden kopplade till fastighetsvärderingarna, se sidan 5 i denna delårsrapport samt sidan 64 i Vasakronans årsredovisning för 2023. För känslighetsanalys kopplat till förändringar i resultat och kassaflöde, se sidan 6 i denna delårsrapport.

Redovisningsprinciper

Vasakronans koncernredovisning upprättas i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder som i senast avgivna årsredovisning har tillämpats, se Vasakronans årsredovisning 2023 sidorna 50–75. Upplýsningar enligt IAS 34.16A förekommer förutom i de finansiella rapporterna i övriga delar av delårsrapporten.

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 IFRS 13:s värderingshierarki. 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 värderingshierarkin.

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.

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 325 mkr jämfört med 225 mkr årsskiftet 2023/2024.

Nya standarder och tolkningar

Inga nya eller ändrade IFRS-standarder eller tolkningar från IASB har haft någon påverkan på delårsrapporten eller de redovisningsprinciper som Vasakronan tillämpar.

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, 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, %

EBITDA dividerat med hyresintäkter. 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.

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.

Gomsnittlig kapitalbindning, år

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

Gomsnittlig ränta, %

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

Gomsnittlig räntebindningstid, år

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

Gomsnittlig 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.

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 kapitalinvesterat i fastigheter.

Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyut-
hyrningar 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.

Räntenetto, mkr

Ränteintäkter minus räntekostnader exklusive räntekostnader leasingskulder.

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 fastighetshetsel, 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.

Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

Överskottsgrad, %

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

Kalendarium

RAPPORTER

Delårsrapport jan-sep 2024	5 november 2024
Bokslutskommuniké 2024	6 februari 2025
Årsredovisning 2024	mars 2025

ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	5 maj 2025
-----------	------------

VASAKRONAN AB

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4603

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 176 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