

# Delårsrapport

## Januari–september 2024

# Q3

### Viktiga händelser under kvartalet

- > Hyreskontrakt om 88 700 kvadratmeter med en årshyra om 462 mkr har omförhandlats eller förlängts.
- > Nyuthyrningar om 28 500 kvadratmeter med en årshyra om 135 mkr har genomförts.
- > Uthyrningsgraden minskade med 0,7 procentenheter under kvartalet. Minskningen förklaras till stor del av Kungliga Operan och Dramaten som avflyttat i det kommande bostadsprojektet i Nacka.
- > Fortsatt stabil utveckling av fastigheternas marknadsvärden gav en värdeuppgång om 0,5 procent under kvartalet.

### Januari–september 2024

Hyresintäkter

+3%

Belåningsgrad

40%

Värdeförändring

+0,4%

Räntetäckningsgrad, R12

3,6 ggr

Vasakronan

### Sammanfattning januari–september 2024

- > Hyresintäkterna ökade med 3 procent till totalt 7 048 mkr (6 826). Ökningen förklaras främst av indexuppräkning. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent.
- > Nyuthyrningar har gjorts om 93 000 kvadratmeter (85 000) med en årshyra om 505 mkr (438). Nettouthyrningen uppgick till -220 mkr (-79).
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 89,3 procent jämfört med 90,9 vid utgången av 2023.
- > Driftöverskottet ökade med 3 procent till 5 271 mkr (5 110). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent.
- > Räntenettet uppgick till -1 422 mkr (-1 294). Ökningen förklaras av högre korta marknadsräntor under perioden.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden uppgick till 3,6 gånger (3,8).
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 3 607 mkr (3 608) främst till följd av högre räntenetto om 128 mkr.
- > Värdeförändringen uppgick för perioden till 585 mkr (-9 160), motsvarande en ökning om 0,4 procent sedan årsskiftet.

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023–sep 2024	Jan–dec 2023
Hyresintäkter	7 048	6 826	2 344	2 322	9 379	9 157
Driftöverskott	5 271	5 110	1 778	1 799	7 023	6 862
Räntenetto	-1 422	-1 294	-468	-453	-1 858	-1 730
Förvaltningsresultat	3 607	3 608	1 231	1 278	4 850	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	585	-9 160	788	-1 481	-6 805	-16 550
Periodens resultat	2 647	-5 209	1 219	-647	-3 002	-10 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 458	3 177	1 089	1 338	4 815	4 534
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	868	1 228	620	693	1 326	1 686
Marknadsvärde fastigheter	177 625	181 088	177 625	181 088	177 625	174 569
Överskottsgrad, %	75	75	76	77	75	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Nettouthyrning	-220	-79	-128	17	-205	-65
Uthyrningsgrad, %	89,3	91,1	89,3	91,1	89,3	90,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8
Belåningsgrad, %	40	41	40	41	40	42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	93	94	93	94	93	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	72	73	72	73	72	73

## Vd-ord

Den ekonomiska tillväxten och sysselsättningen inom tjänstesektorn fortsätter vara utmanande. Samtidigt börjar ränteläget se mer gynnsamt ut och kapitalmarknaden är återigen stark, vilket är positivt för fastighetsmarknaden som helhet. Det är dock uppenbart att den allmänna oron och den svaga konjunkturen leder till ökad osäkerhet och försiktighet hos våra kunder. Det här märker vi av i vår verksamhet där konkurrensen om kunderna har ökat och processerna är längre med stigande vakansgrad som följd.

### Utmanande hyresmarknad

Året har präglats av hög aktivitet med många kunddialoger och de företag som letar nya lokaler har mycket att välja mellan. Många bolag är benägna att optimera sina ytor till förmån för högre kvalitet och effektivitet samt bättre läge. Det märks i efterfrågan från kunderna och bidrar till att vi fortsätter hålla en hög takt i nyuthyrningen som uppgår till en halv miljard kronor för perioden.

Samtidigt märker vi av den svaga konjunkturen och konkurrensen om kunderna är hård. Volymen uppsagda avtal är därför ovanligt hög vilket också syns i vår nettouthyrning. Det förklaras bland annat av ett antal större uppsägningar och att en del av våra hyresgäster minskat sina ytor vid omförhandling. Dit hör bland annat King på Malmskillnadsgatan i Stockholm, Wise Group i Garnisonen i Stockholm samt Sweco i Göteborg. Med det sagt väljer ändå majoriteten av våra kunder att förbli hyresgäster hos Vasakronan och återköpsgraden uppgår till 72 procent. Volymen omförhandlingar ligger återigen på en historiskt hög nivå motsvarande 1,4 mdkr kronor hittills i år.

Marknadsläget i kombination med redan tidigare kända avflyttar i främst Stockholm pressar ner uthyrningsgraden

under perioden. Bland annat lämnar Kungliga Operan och Dramaten sina ateljéer motsvarande drygt 31 000 kvadratmeter på Kvarnholmen i Nacka. Där jobbar vi nu vidare med detaljplanen och utvecklingen av området som med sitt vattennära läge lämpar sig utmärkt för bostäder.

### Utveckling i fokus

Hyresnivåerna har ökat de senaste åren vilket helt naturligt föder en ökad förväntan hos kunderna. För att möta den på ett bra sätt fortsätter vi att göra strategiskt viktiga investeringar, utveckla våra fastigheter, platser och vårt erbjudande. Det vet vi är ett framgångsrikt recept för att stärka vår konkurrenskraft.

Ett färskt exempel på detta är Grev Tureplan på Östermalm i Stockholm. Efter en omfattande renovering är fastigheten fullt uthyrd till Eidra som flyttade in i augusti och har för avsikt att göra fastigheten till hub för sina kunder och 1 200 medarbetare. I gatuplan har den klassiska puben The Bull and Bear Inn nyligen återuppstått i ny skepnad och restaurang TAKO har öppnat. I samband med projektet har vi tillsammans med Stockholm Stad och Eva Bonniers donationsnämnd renoverat, återställt och invigt den vackra fontänen signerad Carl Eldh. Ett viktigt bidrag i stadsbilden som tillför på en tidigare anonym plats.

Även i Uppsala har vi haft invigning och då av den fullt uthyrda återbruksfastigheten Lumi. Med det har vi färdigställt den andra etappen i utvecklingsområdet Södra city och välkomnar bland andra Försäkringskassan och Gyros Protein Technologies till området. I Göteborg har NTI Gymnasiet flyttat in med 400 elever i en nyrenoverad fastighet mitt i centrala Göteborg lagom till höstens skolstart.



”Året har präglats av hög aktivitet med många kunddialoger.”



Den 5 september invigdes den fullt uthyrda fastigheten Grev Tureplan på Östermalm i Stockholm

I Fredstan i samma stad har Arkivet öppnat en butik och fasaden på Arkaden uppgraderats för att möta hyresgästen Sephoras behov av exponering. Att löpande göra den här typen av investeringar bidrar till folkmyllret och ökar attraktiviteten i våra områden. Det märks på intresset för våra lokaler i gatuplan där uthyrningsgraden ligger på betryggande 95 procent.

#### Stärkta nyckeltal

Kapitalmarknaden fortsätter att stärkas. Riksbanken har sänkt räntan under året och fler räntesänkningar är sannolikt att vänta. Det i kombination med ökad tillgång till kapital gör att många bedömer att fastighetsvärdena har bottnat ur vilket också märks på intresset och aktiviteten på transaktionsmarknaden.



I utvecklingsområdet Södra City i Uppsala har återbruksfastigheten Lumi färdigställts. Fastigheten är fullt uthyrd.

Vi ser att allt fler affärer genomförts i centrala Stockholm. Det ger våra externa värderare ett bättre underlag än tidigare att utgå från vid värdebedömningen och bekräftar det underliggande värdet i vår portfölj. Fastighetsvärdet uppgår nu till nära 178 mdkr, vilket är en marginell positiv värdeförändring om 0,4 procent sedan årsskiftet.

Det lägre ränteläget har redan nu gett positiv effekt på vårt förvaltningsresultat och jämfört med föregående kvartal har vi en starkare räntetäckningsgrad och en lägre snittränta. Nedgången i både ränta och kreditmarginal gör att vi har sänkt vår kostnad för nya lån jämfört med för ett år sedan. Att vi nu kan ta upp nya lån i nivå med, eller lägre, än vår snittränta ger oss goda möjligheter att förbättra våra nyckeltal ytterligare framöver.

#### Rätt positionerat för framtiden

Konjunkturen påverkar kontorsmarknaden och många företag ser ett behov av att förändra sina lokaler. Det märker vi av i verksamheten och är väl förberedda för. Vasakronans perspektiv är långsiktigt med fastigheter av hög kvalitet i efterfrågade lägen. Vi har flera fullt uthyrda projekt som håller på att färdigställas och vår finansiella ställning är stark. Över tid har vi dessutom utvecklat ett brett erbjudande som väl möter kundernas ökade behov av flexibilitet och service.

Kunddialogerna är många och aktiviteten i verksamheten är hög. Det märks tydligt varje dag när jag kliver in på kontoret. Vasakronan har fantastiska medarbetare med högt engagemang och stor kunskap. Det gör mig oerhört stolt.

Vårt erbjudande är starkt och vi har en organisation med hög genomförandekraft. Med detta i ryggen är jag övertygad om att Vasakronan är rätt positionerat för framtiden.

Stockholm 5 november 2024

#### Johanna Skogestig

Verkställande direktör

# Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–september 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av september 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 3 procent till 7 048 mkr (6 826). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräknings. Även intäkter från ny- och ombyggnadsprojekt samt förvärvet av Sthlm HUB under första kvartalet påverkar positivt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av den totala kontraktportföljen sker indexuppräknings kvartalsvis och för resterande kontrakt med indexklausul årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 2 procent.

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 4 procent till -1 777 mkr (-1 716). I ett jämförbart bestånd var ökningen 2 procent. Ökningen förklaras bland annat av ökade underhålls- och reparationskostnader samt högre kostnad för fastighets-skatt till följd av högre taxeringsvärden för fastigheter med genomförda ny- och ombyggnadsprojekt.

## Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 3 procent till 5 271 mkr (5 110). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 2 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, uppgick till 3,86 procent (3,52) för det totala beståndet och 4,00 procent (3,68) för förvaltningsbeståndet.

## Central administration

Kostnaden för central administration var i nivå med motsvarande period föregående år och uppgick till -85 mkr (-86).

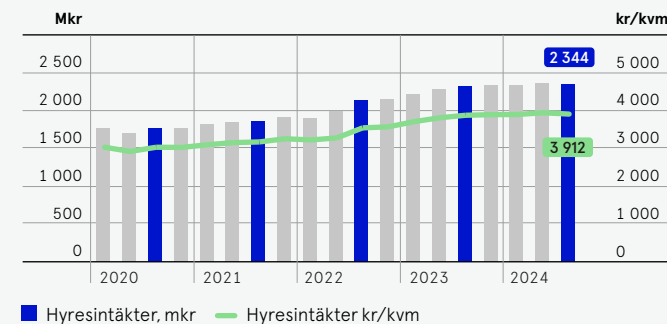
## Räntenetto

Räntenettet för perioden försämrades till -1 422 mkr (-1 294), förklarar av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick vid periodens utgång till 2,7 procent, vilket är samma som vid utgången av det tredje kvartalet 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv-månadersperioden försämrades till 3,6 gånger (3,8), förklarar av högre räntekostnader.

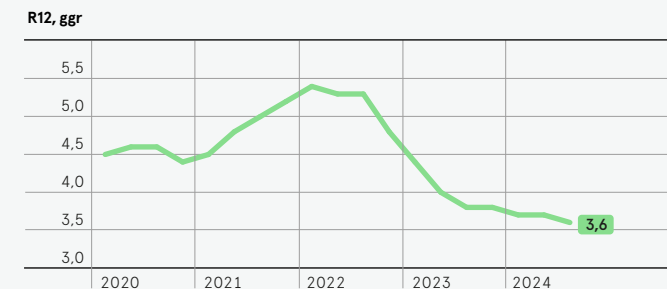
## Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 607 mkr (3 608). Det har påverkats positivt av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader. Även räntekostnaden för nyttjanderättstillgångar har ökat, främst till följd av bedömda högre tomträttsavgälder.

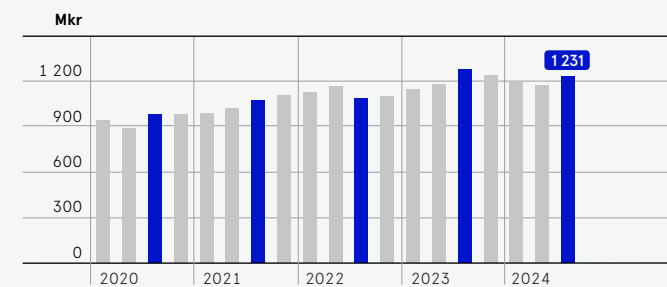
## Hyresintäkter



## Räntetäckningsgrad



## Förvaltningsresultat



### Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden som utvecklar bostadsbyggrätter. I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intresseföretagen Hydda Holding och Idun Real Estate Solutions, vilka verkar inom proptech. Periodens resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -40 mkr (-108) och är främst hänförligt till proptech-bolagen.

Mkr	Jan-sep 2024	Jan-sep 2023
Förvaltningsresultat	-3	-2
Värdeförändring	-12	-132
Övrigt rörelseresultat	-27	1
Skatt	2	25
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-40</b>	<b>-108</b>

### 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 september 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. 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 Vasakronans årsredovisning för 2023.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 585 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick därmed till 560 mkr (-9 160), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,4 procent (-4,8).

Kontorsfastigheter i Göteborg och centrala Stockholm har haft en positiv värdeutveckling, där Stockholm CBD utvecklats bäst. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till 325 mkr (-8 702), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,2 procent (-4,8). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 243 mkr (-378), en värdeförändring om 3,0 procent (-4,4).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,53 procent, att jämföra med 4,51 procent vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

### Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,39	-0,01
Göteborg	4,56	0,07
Uppsala	5,13	0,07
Malmö	5,16	0,11
<b>Totalt</b>	<b>4,53</b>	<b>0,02</b>

### Värdepåverkande faktorer

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

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,6	0,4
Göteborg	0,5	0,1
Uppsala	-1,0	-0,1
Malmö	-1,2	-0,1
<b>Totalt</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	0,2	0,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	3,0	0,1
Transaktioner		0,0
<b>Totalt</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>

### Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 212/+10 295 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

### Värdoförändring finansiella instrument

Värdoförändringen på derivat uppgick till -808 mkr (-855), främst förklarad av att marknadsräntorna var lägre vid periodens slut än vid årsskiftet 2023/2024. Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen, valutasäkra upplåning i utländsk valuta och säkra priset på el.

### Skatt

Under perioden redovisades en skattekostnad om totalt -696 mkr (1 309). Av skatten utgjordes -267 mkr (-335) av aktuell skattekostnad och -429 mkr (1 644) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2024 till 25 521 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 3 377 mkr (3 365). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 804 mkr (1 931) 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 868 mkr (1 228).

Nettoupplåningen var negativ under perioden och uppgick till -1 623 mkr (-50). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel minskat med -422 mkr (420) under perioden och uppgick till 2 803 mkr vid periodens utgång.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 81 550 mkr per 30 september 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 2 647 mkr, att jämföra med -5 206 mkr motsvarande period föregående år.

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

### Fastighetsförvärv

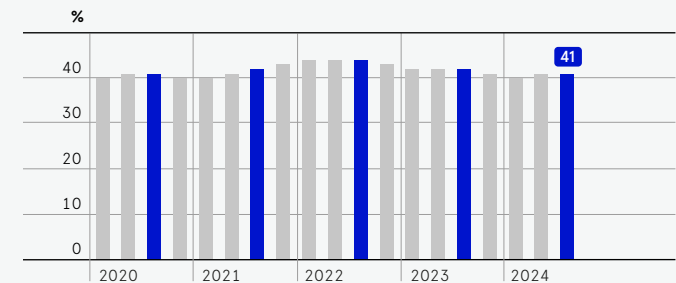
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggleborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
<b>Summa fastighetsvärde</b>			<b>715</b>	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
<b>Summa förvärv</b>			<b>692</b>	

### Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hysesintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-125 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader <sup>1)</sup>	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+98 mkr
Räntekostnader <sup>1)</sup>	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur

### Soliditet



# Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

## Fastighetsbeståndet

Per 30 september 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 177 625 mkr (174 569). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 1 804 mkr under perioden, och fastigheten Uggleborg 14/Sthlm HUB förvärvades under det första kvartalet för 692 mkr.

För perioden uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 585 mkr (-9 160), vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick därmed till 560 mkr (-9 160), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,4 procent (-4,8).

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
<b>Ingående värde 1 januari</b>	<b>174 569</b>	<b>188 317</b>
Investeringar	1 804	1 931
Förvärv	692	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	560	-9 160
<b>Utgående värde 30 september</b>	<b>177 625</b>	<b>181 088</b>

## Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras. Vid utgången av perioden var 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 86 procenten (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

## Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Göteborg	Kaj 16	1 600	14	30 000	Q2 - 27	43	Maj - 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	96	15 000	Q2 - 24	100	Dec - 24	Platina
Stockholm	Grev Tureplan	690	99	8 500	Q2 - 24	98	Okt - 24	Platina
Stockholm	Hästkopalatset	600	71	9 100	Q1 - 25	89	Apr - 25	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	91	2 540	Q3 - 24	100	Okt - 24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>3 720</b>	<b>57</b>	<b>65 140</b>		<b>71</b>		
Övriga projekt		2 609	43					
<b>Totalt</b>		<b>6 329</b>	<b>52</b>					

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 21 procent investeringar kopplat till nyuthyrningar.

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 329 mkr (8 902), varav 52 procent (41) var upparbetat. Projekten Lumi i Uppsala och Grev Tureplan i Stockholm närmar sig färdigställande och har invigts, och hyresgästerna flyttar nu in successivt. 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.

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.

## Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Per 30 september 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 529 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023. Ökningen förklaras av högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling, samt förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 under första kvartalet.

### Kontraktsporföljen

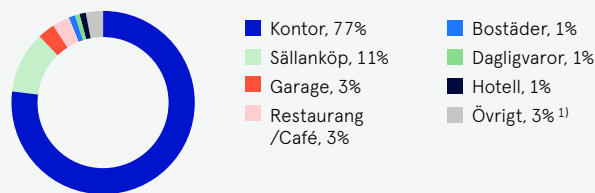
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av kvartalet till 9 666 mkr, att jämföra med 9 465 mkr vid utgången av 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen är 3,3 år (3,3). Av den kontrakterade hyran är 24 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,1 år (5,2).

### Uthyrningsgrad

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 89,3 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Minskningen i uthyrningsgrad förklaras bland annat av Kungliga Operan och Dramatens flytt från 31 200 kvadratmeter lokaler i Kvarnholmen i Nacka. I de avflyttade lokalerna planeras bostäder som en del av ett nytt bostadsområde längs med Gäddviken. Bostadsområdet kommer att omfatta cirka 1 900 nya bostäder på 135 000 kvadratmeter varav Vasakronan äger två fastigheter om cirka 50 000 kvadratmeter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 88,3 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.

### Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

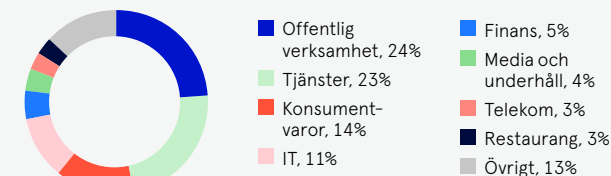


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

### Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

	Andel i %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
Försäkringskassan	2
King	2
EY	1
Scandic	1
Domstolsverket	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

### Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



### Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
Q4 2024	785	441	5
2025	1 063	1 449	15
2026	768	1 645	17
2027–ff	1 341	5 740	59
<b>Summa</b>	<b>3 957</b>	<b>9 275</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	120	1
Garage	-	271	3
<b>Totalt</b>	<b>5 126</b>	<b>9 666</b>	<b>100</b>



### Nettouthyrning och omförhandlingar

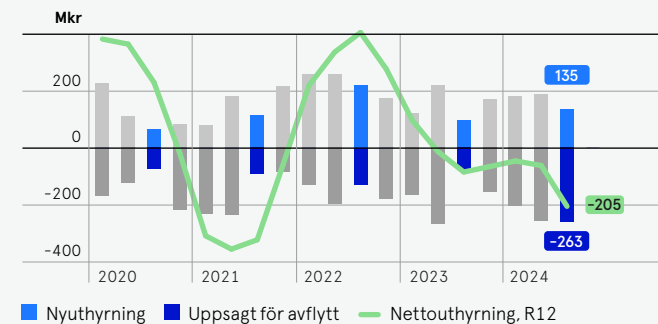
Under perioden har nyuthyrningar gjorts om 93 000 kvadratmeter (85 000) med en årshyra motsvarande 505 mkr (438). 17 procent (20) av årshyran är intäktspåverkande under innevarande år. Periodens största nyuthyrning gjordes under det första kvartalet och är till Nasdaq i fastigheten Klara Zenit i Stockholm och omfattar 8 300 kvadratmeter. Bland nyuthyrningarna under det tredje kvartalet kan nämnas ett femårigt avtal på 1 550 kvadratmeter i fastigheten Rosteriet 6 och 8 vid Liljeholmen i Stockholm samt ett sexårigt avtal på 1 260 kvm i fastigheten Klara C på Vasagatan i Stockholm. I centrala Malmö har ett femårigt avtal tecknats på 1 255 kvadratmeter i fastigheten Hans Michelsen 9.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 725 mkr (517) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -220 mkr (-79). En stor del av uppsägningarna utgörs av minskning av befintliga hyresavtal i samband med omförhandling eller förlängning.

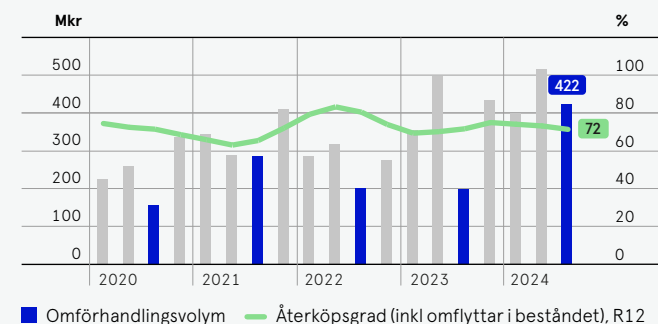
Under perioden har hyreskontrakt motsvarande 267 000 kvadratmeter (235 000) och en årshyra på 1 388 mkr (1 056) omförhandlats eller förlängts. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 0,1 procent utöver index. Bland kvartalets omförhandlingar och förlängningar kan nämnas King som förlängt hyresavtal om 7 700 kvadratmeter i Sergelhusen i centrala Stockholm. I Göteborg har Sweco valt att sitta kvar på 8 800 kvm i fastigheten Bärnstenen och COWI på 7 100 kvm i fastigheten Platinan.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (72) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

### Nettouthyrning



### Omförhandlingar och förlängningar



# Finansiering

## Räntebärande skulder

För att minska risken har Vasakronan som mål att ha en så bred upplåningsstruktur som möjligt, både när det kommer till låneinstrument och marknader. Merparten av upplåningen är icke säkerställd och sker på den internationella kapitalmarknaden genom obligationer. All upplåning i främmande valuta är säkrad via valutaräntederivat.

Genom den starka A3-ratingen och den statsnära ägarbildningen har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 4,4 mdkr (6,6) 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 Investeringsbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

Räntebärande skulder uppgick vid periodens slut till 74 479 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 71 676 mkr, jämfört med 73 034 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden minskade vid periodens slut till 40 procent, jämfört med 42 procent vid utgången av 2023.

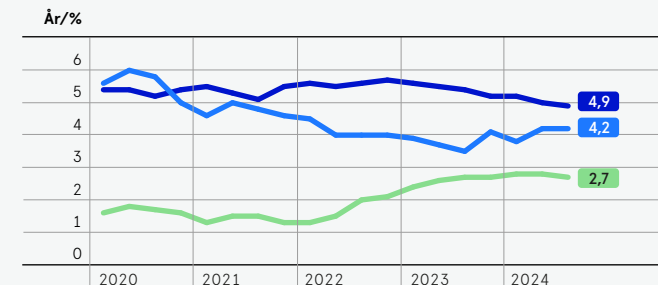
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,7 procent vid utgången av perioden vilket var oförändrat jämfört med utgången av 2023.

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 4,9 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,2 år (4,1).

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-09-30
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,6 år
Kapitalbindning	-	4,9 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	19%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	150%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,2 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	19%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
<b>Övrigt</b>		
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	14 132	19	13 857	19
1-2 år	2 149	3	7 443	10
2-3 år	18 950	25	13 508	18
3-4 år	14 800	20	8 037	11
4-5 år	9 800	13	8 718	12
5-6 år	1 000	1	4 700	6
6-7 år	550	1	3 575	5
7-8 år	1 200	2	2 678	4
8-9 år	192	0	3 999	5
9-10 år	5 500	7	1 564	2
Över 10 år	6 206	8	6 400	9
<b>Totalt</b>	<b>74 479</b>	<b>100</b>	<b>74 479</b>	<b>100</b>

### 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 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 81,0 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 29 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.

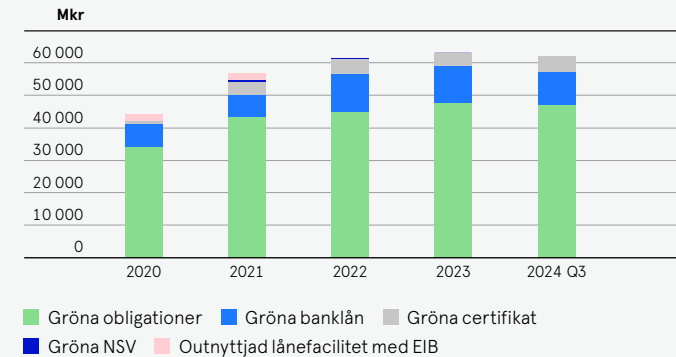
### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	5 025	7
Obligationer, SEK	26 963	36
Obligationer, NOK	11 316	15
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 448	21
Banklån mot säkerhet	11 130	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 597	6
<b>Totalt</b>	<b>74 479</b>	<b>100</b>

### Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	5 025
Gröna obligationer, SEK	26 963
Gröna obligationer, NOK	7 731
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
<b>Totalt</b>	<b>52 003</b>
<b>Grön bankfinansiering</b>	
Gröna säkerställda banklån	5 619
Gröna lån från EIB och NIB	4 597
<b>Totalt</b>	<b>10 216</b>
<b>Total grön finansiering</b>	<b>62 219</b>
Andel grön finansiering av total låneportfölj	84%

### Fördelning grön finansiering



# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
Hysesintäkter	7 048	6 826	2 344	2 322	9 379	9 157
Driftkostnader	-675	-662	-200	-190	-910	-898
Reparationer och underhåll	-115	-96	-32	-29	-156	-137
Förvaltningskostnader	-344	-334	-119	-96	-450	-440
Fastighetsskatt	-644	-624	-215	-208	-840	-820
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 777</b>	<b>-1 716</b>	<b>-566</b>	<b>-523</b>	<b>-2 356</b>	<b>-2 295</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>5 271</b>	<b>5 110</b>	<b>1 778</b>	<b>1 799</b>	<b>7 023</b>	<b>6 862</b>
Central administration	-85	-86	-28	-26	-110	-111
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-40	-108	-13	-16	-143	-211
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 146</b>	<b>4 916</b>	<b>1 737</b>	<b>1 757</b>	<b>6 770</b>	<b>6 540</b>
Ränteintäkter	143	100	42	39	197	154
Räntekostnader	-1 565	-1 394	-510	-492	-2 055	-1 884
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgäld och arrende	-153	-120	-50	-40	-198	-165
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>	<b>3 571</b>	<b>3 502</b>	<b>1 219</b>	<b>1 264</b>	<b>4 714</b>	<b>4 645</b>
- Varav förvaltningsresultat	3 607	3 608	1 231	1 278	4 850	4 852
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	585	-9 160	788	-1 481	-6 805	-16 550
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-5	-5	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-808	-855	-479	-600	-1 673	-1 720
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 343</b>	<b>-6 518</b>	<b>1 526</b>	<b>-819</b>	<b>-3 771</b>	<b>-13 632</b>
Aktuell skatt	-267	-335	-89	-98	-273	-341
Uppskjuten skatt	-429	1 644	-218	270	1 042	3 115
<b>Periodens resultat</b>	<b>2 647</b>	<b>-5 209</b>	<b>1 219</b>	<b>-647</b>	<b>-3 002</b>	<b>-10 858</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	0	-1	0	-3
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>2 647</b>	<b>-5 206</b>	<b>1 219</b>	<b>-646</b>	<b>-3 002</b>	<b>-10 855</b>

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>Övrigt totalresultat</b>						
<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
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>2 647</b>	<b>-5 206</b>	<b>1 219</b>	<b>-646</b>	<b>-3 022</b>	<b>-10 875</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	75	75	76	77	75	75
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 020	2 001
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	177 625	181 088	174 569
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	6 529	5 157	6 329
Inventarier	167	136	140
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>184 321</b>	<b>186 381</b>	<b>181 038</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	515	603	530
Derivatinstrument	2 438	6 376	3 321
Andra långfristiga fordringar	2 571	2 563	2 468
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 524</b>	<b>9 542</b>	<b>6 319</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>191 846</b>	<b>197 943</b>	<b>189 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	154	66	58
Fordringar joint ventures	136	71	136
Aktuella skattefordringar	0	0	0
Derivatinstrument	92	45	54
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 526	1 892	1 989
Likvida medel	2 803	3 404	3 225
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 711</b>	<b>5 478</b>	<b>5 462</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>196 557</b>	<b>203 421</b>	<b>194 820</b>

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>81 550</b>	<b>84 558</b>	<b>78 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	60 622	63 916	65 197
Leasingskuld, tomträtt och arrende	6 529	5 158	6 330
Uppskjuten skatteskuld	25 521	26 568	25 093
Derivatinstrument	4 077	4 981	3 964
Övriga långfristiga skulder	78	82	65
Avsatt till pensioner	11	3	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>96 838</b>	<b>100 708</b>	<b>100 659</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	13 857	13 226	11 062
Leverantörsskulder	63	137	70
Skulder joint ventures	23	23	23
Aktuella skatteskulder	360	105	113
Derivatinstrument	83	47	59
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 783	4 617	3 932
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 169</b>	<b>18 155</b>	<b>15 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>196 557</b>	<b>203 421</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>	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
<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	-	-	2 647	2 647	0	2 647
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	-	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	2 647	2 647	0	2 647
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	-	-	-	-	-	-
<b>Utgående eget kapital 2024-09-30</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>73 323</b>	<b>81 550</b>	<b>0</b>	<b>81 550</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>Löpande verksamhet</b>						
Driftöverskott	5 271	5 110	1 778	1 799	7 023	6 862
Central administration	-85	-86	-28	-26	-110	-111
Återläggning avskrivningar	41	35	14	14	56	50
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	1	0	0	-18	-17
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>5 227</b>	<b>5 060</b>	<b>1 764</b>	<b>1 787</b>	<b>6 951</b>	<b>6 784</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-1 783	-1 581	-546	-482	-2 304	-2 102
Erhållen ränta	113	66	33	26	154	107
Betald inkomstskatt	-180	-180	-60	-60	-200	-200
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>3 377</b>	<b>3 365</b>	<b>1 191</b>	<b>1 271</b>	<b>4 601</b>	<b>4 589</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	230	-666	-93	11	418	-478
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	-149	478	-9	56	-204	423
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 458</b>	<b>3 177</b>	<b>1 089</b>	<b>1 338</b>	<b>4 815</b>	<b>4 534</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga fastigheter	-1 804	-1 931	-467	-643	-2 675	-2 802
Förvärv av fastigheter	-692	0	0	0	-692	0
Försäljning av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-68	-14	-2	-2	-87	-33
Immateriella anläggningstillgångar netto	0	-4	0	0	1	-3
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	0	0	0	-35	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-1	0	0	0	-1	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 590</b>	<b>-1 949</b>	<b>-469</b>	<b>-645</b>	<b>-3 489</b>	<b>-2 848</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>868</b>	<b>1 228</b>	<b>620</b>	<b>693</b>	<b>1 326</b>	<b>1 686</b>

Belopp i mkr	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning	0	0	0	0	0	0
Upptagna räntebärande skulder	15 545	19 041	4 635	3 543	22 297	25 793
Amortering räntebärande skulder	-17 168	-19 091	-5 106	-3 892	-23 631	-25 554
Förändring säkerheter	333	-750	326	118	-593	-1 676
Lösen av finansiella instrument	0	-8	0	0	0	-8
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 290</b>	<b>-808</b>	<b>-145</b>	<b>-231</b>	<b>-1 927</b>	<b>-1 445</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-422</b>	<b>420</b>	<b>475</b>	<b>462</b>	<b>-601</b>	<b>241</b>
Likvida medel vid periodens början	3 225	2 984	2 328	2 942	3 404	2 984
Periodens kassaflöde	-422	420	475	462	-601	241
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 803</b>	<b>3 404</b>	<b>2 803</b>	<b>3 404</b>	<b>2 803</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–sep 2024	Jan–sep 2023	Jan–dec 2023
Nettoomsättning	576	551	781
Rörelsens kostnader	-705	-677	-935
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-129</b>	<b>-126</b>	<b>-154</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	2 796	6 549	7 394
Räntenetto	-192	-138	-170
Värdeförändring finansiella instrument	-808	-855	-1 720
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 667</b>	<b>5 430</b>	<b>5 350</b>
Skatt	224	204	246
<b>Periodens resultat</b>	<b>1 891</b>	<b>5 634</b>	<b>5 596</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	1 891	5 634	5 596
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>1 891</b>	<b>5 634</b>	<b>5 596</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 576 mkr (551) 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 -808 mkr (-855), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 1 667 mkr (5 430).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 2 800 mkr, att jämföra med 3 222 mkr vid utgången av 2023.

## Balansräkning

Belopp i mkr	2024-09-30	2023-09-30	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	126	98	103
Aktier och andelar i dotterbolag	37 564	37 586	37 564
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469	50 469
Derivatinstrument	2 438	6 376	3 321
Uppskjuten skattefordran	337	0	171
Långfristiga fordringar	2 552	2 554	2 449
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>93 487</b>	<b>97 083</b>	<b>94 077</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	1	2	4
Fordringar hos dotterbolag	17 942	15 672	15 469
Fordringar joint ventures	136	71	136
Derivatinstrument	92	45	54
Aktuella skattefordringar	191	296	113
Kortfristiga fordringar	1 115	989	1 405
Likvida medel	2 800	3 400	3 222
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>22 277</b>	<b>20 475</b>	<b>20 403</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>115 764</b>	<b>117 558</b>	<b>114 480</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	31 262	29 408	29 371
Obeskattade reserver	1 122	1 122	1 122
<b>Skulder</b>			
Räntebärande skulder	74 479	77 142	76 259
Derivatinstrument	4 160	5 028	4 023
Uppskjuten skatteskuld	0	7	0
Ej räntebärande skulder	1 157	1 729	1 150
Skulder till dotterbolag	3 584	3 122	2 555
<b>Summa skulder</b>	<b>83 380</b>	<b>87 028</b>	<b>83 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>115 764</b>	<b>117 558</b>	<b>114 480</b>



# Segmentsredovisning

## Totalt Vasakronan

Januari–september	2024	2023
Hysesintäkter, mkr	7 048	6 826
Driftöverskott, mkr	5 271	5 110
Överskottsgrad, %	75	75
<b>Per balansdagen</b>	<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
Marknadsvärde fastigheter, mkr	177 625	174 569
Uthyrningsgrad, %	89	91
Antal fastigheter	166	166
Area, tkvm	2 397	2 393
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	93	93

### 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

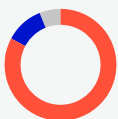
2024	2023
4 627	4 455
3 485	3 371
75	75
<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
123 093	120 592
88	90
76	76
1 407	1 403
90	90



66%



69%



Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

## Göteborg

2024	2023
1 245	1 226
948	919
76	75
<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
29 959	29 449
93	93
34	34
447	447
100	97



17%



17%



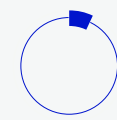
Kontor	62%
Handel	30%
Övrigt	8%

## Malmö

2024	2023
651	631
465	450
71	71
<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
13 041	13 113
91	91
31	31
299	299
100	100



9%



7%



Kontor	63%
Handel	26%
Övrigt	11%

## Uppsala

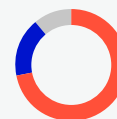
2024	2023
525	514
373	370
71	72
<b>2024-09-30</b>	<b>2023-12-31</b>
11 532	11 415
91	94
25	25
244	244
100	98



8%



7%



Kontor	72%
Handel	17%
Övrigt	11%

# Nyckeltal

	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	89,3	91,1	89,3	91,1	89,3	90,9
Överskottsgrad, %	75	75	76	77	75	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	1 804	1 931	652	643	2 677	2 802
Fastighetsförvärv, mkr	692	0	0	0	692	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	0	0	0	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	2 496	1 931	652	643	3 367	2 802
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	177 625	181 088	177 625	181 088	177 625	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, %	93	94	93	94	93	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	72	73	72	73	72	73

	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>Finansiella uppgifter</b>						
EBITDA-marginal, %	71	72	72	74	72	72
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,8	3,6	3,8	3,6	3,8
Soliditet på balansdagen, %	41	42	41	42	41	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	41	40	41	40	42
Räntebindning <sup>1)</sup> , år	4,2	3,5	4,2	3,5	4,2	4,1
Kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	4,9	5,4	4,9	5,4	4,9	5,2
EPRA NRV på balansdagen, mkr	106 800	107 832	106 800	107 832	106 800	102 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	98 910	99 316	98 910	99 316	98 910	94 819
EPRA NDV på balansdagen, mkr	81 477	87 808	81 477	87 808	81 477	80 446
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	71 676	73 738	71 676	73 738	71 676	73 034
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 377	3 365	1 191	1 271	4 601	4 589
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,7	11,6	10,7	11,6	10,7	11,1
<b>Övrigt</b>						
Antal anställda på balansdagen	303	301	303	301	303	300

1) Sista dagen i perioden.

# Härledning nyckeltal

	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>						
Eget kapital	81 550	84 558	81 550	84 558	81 550	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	1 630	-1 393	1 630	-1 393	1 630	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 521	26 568	25 521	26 568	25 521	25 093
	<b>106 800</b>	<b>107 832</b>	<b>106 800</b>	<b>107 832</b>	<b>106 800</b>	<b>102 742</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>						
Eget kapital	81 550	84 558	81 550	84 558	81 550	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	1 630	-1 393	1 630	-1 393	1 630	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 521	26 568	25 521	26 568	25 521	25 093
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-7 790	-8 397	-7 790	-8 397	-7 790	-7 823
	<b>98 910</b>	<b>99 316</b>	<b>98 910</b>	<b>99 316</b>	<b>98 910</b>	<b>94 819</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>						
Eget kapital	81 550	84 558	81 550	84 558	81 550	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	1 828	5 151	1 828	5 151	1 828	3 445
	<b>81 477</b>	<b>87 808</b>	<b>81 477</b>	<b>87 808</b>	<b>81 477</b>	<b>80 446</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>						
Driftöverskott	5 271	5 110	1 778	1 799	7 023	6 862
Central administration	-85	-86	-28	-26	-110	-111
Utdelningar från joint ventures	0	0	0	0	-10	-10
Räntekostnader leasingsskuld tomträttsavgäld och arrende	-158	-125	-52	-42	-205	-172
	<b>5 028</b>	<b>4 899</b>	<b>1 698</b>	<b>1 731</b>	<b>6 698</b>	<b>6 569</b>

	Jan–sep 2024	Jan–sep 2023	Juli–sep 2024	Juli–sep 2023	Okt 2023– sep 2024	Jan–dec 2023
<b>5. EBITDA-marginal, %</b>						
Hysesintäkter	7 048	6 826	2 344	2 322	9 379	9 157
EBITDA	5 028	4 899	1 698	1 731	6 698	6 569
	<b>71</b>	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>72</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>						
EBITDA	5 028	4 899	1 698	1 731	6 698	6 579
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-1 422	-1 294	-468	-453	-1 858	-1 730
	<b>3,5</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	60 622	63 916	60 622	63 916	60 622	65 197
Kortfristiga räntebärande skulder	13 857	13 226	13 857	13 226	13 857	11 062
Likvida medel	-2 803	-3 404	-2 803	-3 404	-2 803	-3 225
	<b>71 676</b>	<b>73 738</b>	<b>71 676</b>	<b>73 738</b>	<b>71 676</b>	<b>73 034</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>						
Räntebärande skulder netto	71 676	73 738	71 676	73 738	71 676	73 034
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	177 625	181 088	177 625	181 088	177 625	174 569
	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>42</b>

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 22. 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 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 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. Uppllysningar 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 redovisningsstandarder eller IFRIC tolkningsuttalanden 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*

---

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

Johnny Engman, *Chef ekonomi och finans*

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

# Revisors granskningsrapport

Vasakronan AB (publ), org.nr 556061–4603

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2024 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

**Johanna Hagström Jerkeryd**

*Auktoriserad revisor*

# 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, fastighets-skatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Extern 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.

## Gnomsnittlig kapitalbindning, år

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

## Gnomsnittlig ränta, %

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

## Gnomsnittlig räntebindningstid, år

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

## Gnomsnittlig återstående löptid, år

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

## Hyresvärde, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrd lokaler.

## Investeringar i befintliga projekt, mkr

Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

## Jämförbart bestånd

De fastigheter som ingått i beståndet under hela rapporteringsperioden samt under hela jämförelseperioden. Fastigheter som varit klassificerade som projektfastigheter, eller som har förvärvats eller sålts, under perioden eller jämförelseperioden ingår ej.

## 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 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 räntenetto. 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 fastighets-hetsel, 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

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](http://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 178 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)