

Bokslutskommuniké

Januari–december 2024

Q4

Viktiga händelser under kvartalet

- > En positiv nettouthyrning på 23 mkr och nyuthyrningar motsvarande en årshyra om 192 mkr
- > I Nordstan i centrala Göteborg har ett tioårigt avtal om totalt 8 800 kvadratmeter kontor tecknats med lf.
- > Fastighetsprojekten Grev Tureplan i Stockholm och Kronhusgatan i Göteborg, med en total investering på 760 mkr, avslutades. Båda projekten är fullt uthyrda.
- > Hyreskontrakt om 94 000 kvadratmeter med en årshyra om 471 mkr har omförhandlats eller förlängts.

Januari–december 2024

Hyresintäkter

+3%

Belåningsgrad

40%

Värdeförändring

+0,3%

Räntetäckningsgrad, R12

3,6 ggr

Vasakronan

Sammanfattning januari–december 2024

- > Hyresintäkterna ökade med 3 procent till totalt 9 447 mkr (9 157). Ökningen förklaras av indexuppräkning och inflyttning i färdigställda projekt. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 1 procent.
- > Nyuthyrningar har gjorts om 128 000 kvadratmeter (117 000) med en årshyra om 697 mkr (609). Netto-uthyrningen uppgick till -197 mkr (-65).
- > Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 1 859 mkr (1 480) har genomförts under året.
- > Vid årets slut var uthyrningsgraden 89,1 procent jämfört med 90,9 vid utgången av 2023.
- > Driftöverskottet ökade med 3 procent till 7 055 mkr (6 862). I ett jämförbart bestånd var ökningen 1 procent.
- > Räntenettet uppgick till -1 885 mkr (-1 730). Ökningen förklaras av högre snitträntor under året.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 4 845 mkr (4 852).
- > Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick för året till 444 mkr (-16 550), motsvarande en ökning om 0,3 procent. Fastighetsbeståndets värde vid utgången av året uppgick till 178 183 mkr (174 569).
- > Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om totalt 2 000 mkr (0), att utbetalas vid två tillfällen.

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hyresintäkter	9 447	9 157	2 399	2 331
Driftöverskott	7 055	6 862	1 784	1 752
Räntenetto	-1 885	-1 730	-463	-436
Förvaltningsresultat	4 845	4 852	1 238	1 243
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	-141	-7 390
Periodens resultat	3 823	-10 858	1 176	-5 649
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 795	4 534	1 337	1 358
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 498	1 686	630	459
Marknadsvärde fastigheter	178 183	174 569	178 183	174 569
Överskottsgrad, %	75	75	74	75
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7	2,6	2,7
Nettouthyrning	-197	-65	23	14
Uthyrningsgrad, %	89,1	90,9	89,1	90,9
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,7	3,8
Belåningsgrad, %	40	42	40	42
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	93	92	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	70	73	70	73

Vd har ordet

2024 blev ett år då Vasakronan fortsatte visa sin styrka. Trots oro i omvärlden samt en utmanande konjunktur och hyresmarknad har vi visat på anpassningsförmåga och navigerat med bibehållen stabilitet. Vi har fortsatt utveckla vårt bestånd och våra områden, förvärvat en fastighet och färdigställt flera större projekt. Vi har även stärkt våra kundrelationer och vi levererar ett stabilt förvaltningsresultat och ökat driftöverskott.

Utmanande kontorsmarknad

Fallande räntor och en mer stabil kapitalmarknad har gynnat svensk fastighetsmarknad under året. Samtidigt kvarstår den geopolitiska oron och den svaga konjunkturen dröjer sig envist kvar. Det har bidragit till en avvaktande arbetsmarknad med sjunkande sysselsättning i tjänstesektorn. Det påverkar kontorshyresmarknaden, framför allt i Stockholm. Många företag är restriktiva med att expandera och vi ser att utbudet av vakanta kontorslokaler ökar i alla våra marknader. Aktiviteten i bolaget är därför hög, och även fjärde kvartalet präglas av ett stort antal kunddialoger.

Det är tydligt att de flesta företag som har möjligheten ser över sina lokaler. Både av kostnadsskäl och för att möta nya behov utifrån förändrade arbetssätt. Kunderna har mycket att välja mellan och ställer höga krav på läge, kvalitet och utformning. För de lokaler som möter dessa krav finns det fortsatt en efterfrågan och betalningsvilja. För sämre lägen, som till exempel Stockholms ytterstad, är intresset betydligt svalare. Nettouthyrningen för kvartalet är positiv och uppgår till 23 mkr.

För året som helhet summerar den till minus 197 mkr vilket är en effekt av antalet uppsägningar som under 2024 ligger på en historiskt hög nivå.

Fjärde kvartalets största affär gjordes med sakförsäkringsbolaget If, som hyr 8 800 kvadratmeter och flyttar till Nordstan i Göteborg 2028. Avtalet är tioårigt och innebär att If hyr de lokaler som SEB lämnar i samband med flytten till Vasakronans projektfastighet Kaj 16, som just nu är under uppförande i Lilla Bommen.

If är ett bra exempel på marknadens krav; läget har alltid varit viktigt, men idag är det centralt. Man vill dessutom ha lokaler av hög kvalitet och befinna sig i ett större sammanhang, gärna i citylägen med ett stort utbud av service. Detta har vi goda möjligheter att påverka, och därför jobbar vi aktivt vidare med att utveckla och förbättra alla våra områden.

Uthyrningsgraden i våra handelslokaler ligger på en hög nivå om 96 procent och trots ett utmanande ekonomiskt klimat finns det aktörer som väljer att etablera sig och expandera om läget är rätt. Vi har gjort ett antal fina uthyrningar i bl a Triangeln, Fredsstan och Nordstan under året och jag tror fortsatt på cityhandeln i våra städer.

Framgångsrik projektutveckling

Projektverksamheten är fortsatt en viktig del av vår affär och under kvartalet har vi slutredovisat två projekt, Grev Tureplan i Stockholm och Kronhusgatan i Göteborg. Båda projekten är genomförda med goda projektmarginaler och är fullt uthyrda. Vi arbetar vidare med våra stadsutvecklingsområden och i



”Vi levererar ett stabilt förvaltningsresultat och ökat driftöverskott trots en utmanande konjunktur.”



Grev Tureplan i Stockholm



Lilla Bommen i Göteborg

Göteborg ligger fokus på Lilla Bommen. Där har grundläggning och entrébjälklag för Kaj 16 nu kommit på plats liksom byggkranar – det kanske tydligaste uttrycket för att det nu börjar hända saker.

Södra City i Uppsala är ett annat av våra stora stadsomvandlingsprojekt. Till vår projektfastighet Lumi har vi under året välkomnat bolag inom främst inom Life Science och huset är fullt uthyrt. Det är ett spännande projekt där vi framgångsrikt har utforskat möjligheterna med storskaligt återbruk. Detta har uppskattats av flera hyresgäster i huset som inspirerats att välja återbrukade material och möbler även i sina lokaler.

Hållbar affärsmodell

Arbetet med energieffektiviseringar pågår alltjämt och vi har under året fortsatt att minska vår energianvändning. Vi redovisar nu en genomsnittlig specifik energianvändning om 70 kWh/kvm vilket bidrar till att 60 procent av vårt förvaltningsbestånd är taxonomilinjerat. Det betyder i korthet att 60 procent av våra hus har energideklarationer som bekräftar att de hör till de 15 procent mest energieffektiva fastigheterna i Sverige. Det är en milstolpe som inte bara gynnar miljön och oss ekonomiskt utan är också positivt i dialogen med våra kunder. Fler och fler börjar förstå att lokalen i många fall står för en stor del

av ett tjänsteföretags miljöpåverkan och vi får allt fler frågor från våra hyresgäster som vill ha uppgifter om lokalen och fastigheten relaterat till ökade rapporteringskrav.

Den gröna omställningen i branschen drivs också av direktiv som EU:s EPBD, Energy Performance of Buildings Directive, som innebär obligatoriska krav på energieffektivisering av de allra sämsta fastigheterna. Glädjande nog kan jag konstatera att ingen fastighet i Vasakronans bestånd ligger över de föreslagna gränsvärdena för vare sig 2030 eller 2033. Det är en effekt av det systematiska energieffektiviseringsarbete som ständigt pågår i bolaget.



Finansiella nyckeltal

Att räntorna har börjat vända ned reflekteras i vår genomsnittliga ränta som har minskat under andra halvåret. Under 2024 har vi lånat upp totalt 6,7 mdkr i den svenska och norska obligationsmarknaden samt tagit upp ett nytt lån om 590 mkr med Nordiska Investeringsbanken.

När jag blickar tillbaka på de senaste åren med höga räntor och en turbulent kapitalmarknad kan jag konstatera att vår finansieringsstrategi är robust. Det syns kanske tydligast på räntetäckningsgraden som ligger på betryggande 3,6 gånger. Att vi bibehållit vårt starka kreditbetyg och att vi löpande har kunnat emittera obligationer de senaste åren visar på vår finansiella styrka och det förtroende vi har från våra investerare.

Ökad aktivitet i transaktionsmarknaden

Aktiviteten på transaktionsmarknaden har tagit fart och jämfört med föregående år går volymerna upp i våra marknader. Även vi har varit aktiva då vi i början av året förvärvade Sthlm HUB vid Stockholms Centralstation.

Fastighetsvärderingarna har varit stabila under året och det genomsnittliga avkastningskravet har varit i princip oförändrat på nivån 4,5 procent. Det gör att det sammanlagda värdet på våra fastigheter ökar i takt med våra investeringar och vid årsskiftet uppgick det till 178 mdkr.

Fortsatt orolig omvärld

Omvärlden är alltså orolig och osäkerhetsfaktorerna är många. Jag utgår därför från att 2025 kommer att fortsätta utmana. Trots det ser jag ljuspunkter. Varslen om uppsägningar börjar klinga av, vi ser allt fler arbetsgivare ökar närvaron på kontoren och i takt med att räntorna sjunker och inkomsterna ökar väntas hushållens köpkraft öka. Jag tror också att den ökade aktivitet vi såg i transaktionsmarknaden 2024 kommer att fortsätta vilket kan skapa möjligheter för en stark aktör som Vasakronan.

Vår långsiktiga strategi och ambition att vara förstahandsvalet för alla som söker kontors- eller butikslokaler ligger fast. Att leverera på den är bara möjligt tack vare alla medarbetare som varje dag jobbar för bästa tänkbara kundupplevelse och engagemanget är mycket högt i alla delar av bolaget. Det framgick tydligt av årets medarbetarundersökning. Våra kunder uppskattar vårt arbete och det återspeglas i årets kundnöjdhetsundersökning som visar på en rejäl ökning från redan höga nivåer.

Det gör mig oerhört glad och det känns betryggande att ha ryggen när vi nu har gått in i 2025 med ett ännu tydligare fokus på att möta våra kunders förväntningar på allra bästa sätt och öka takten i uthyrningsarbetet.

Med medarbetarnas drivkraft, ett starkt lokalerbudande och en robust kapitalstruktur har vi goda förutsättningar att möta 2025 med tillförsikt.

Stockholm 6 februari 2025

Johanna Skogestig

Verkställande direktör

Resultat och finansiell ställning

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari–december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år, och balansposter avser ställningen vid utgången av december 2024 och jämförs med ställningen vid utgången av 2023. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 19–20.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 3 procent till 9 447 mkr (9 157). Ökningen förklaras av indexuppräknings- och intäkter från ny- och ombyggnadsprojekt samt förvärvet av Sthlm HUB. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av den totala kontraktportföljen sker indexuppräkningskvartalsvis och för resterande kontrakt med indexklausul årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 1 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 4 procent till -2 392 mkr (-2 295). I ett jämförbart bestånd var ökningen 3 procent. Ökningen förklaras bland annat av ökade underhålls- och reparationskostnader samt högre kostnad för fastighets-skatte till följd av högre taxeringsvärden för fastigheter med genomförda ny- och ombyggnadsprojekt.

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för året ökade med 3 procent till 7 055 mkr (6 862). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 1 procent. Överskottsgraden uppgick till 75 procent vilket är oförändrat jämfört med motsvarande period föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande tolv månader, ökade till 3,93 procent (3,74) för det totala beståndet och 4,05 procent (3,90) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

Kostnaden för central administration var i nivå med föregående år och uppgick till -112 mkr (-111).

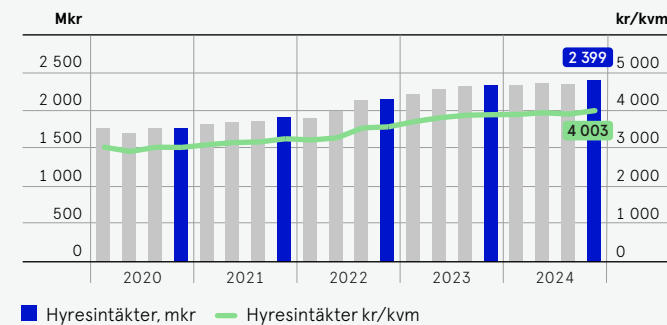
Räntenetto

Räntenettet för året försämrades till -1 885 mkr (-1 730), främst förklarad av högre snitträntor under året. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen sjönk under hösten och uppgick vid utgången av 2024 till 2,6 procent, att jämföra med 2,7 procent vid utgången av 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden försämrades till 3,6 gånger (3,8), förklarad av högre räntekostnader.

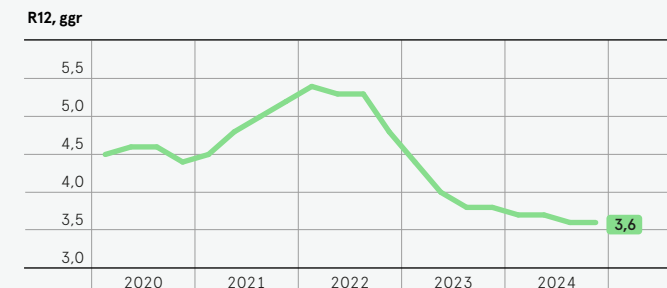
Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 845 mkr (4 852). 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 på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling.

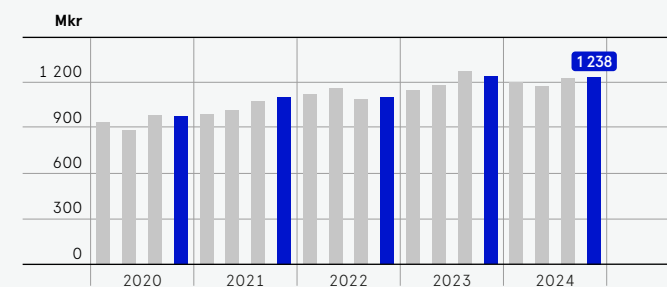
Hyresintäkter



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, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, vilka verkar inom proptech. Årets resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -1 mkr (-211).

Mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023
Förvaltningsresultat	-5	-4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	48	-171
Övrigt rörelseresultat	-34	-67
Skatt	-10	31
Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-1	-211

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Per 31 december 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 fastighets-specifika 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 året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm CBD samt samhällsfastigheter har haft en positiv värdeutveckling, där kontor i Göteborg utvecklats bäst. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -35 mkr (-15 374), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,0 procent (-8,6). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 494 mkr (-1 060), en värdeförändring om 6,1 procent (-12,2).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,52 procent, att jämföra med 4,51 procent vid utgången av 2023 för motsvarande fastigheter.

Genomsnittliga direktavkastningskrav

	Direktavkastningskrav, %	Förändring perioden, %-enheter
Stockholm	4,38	-0,02
Göteborg	4,57	0,07
Uppsala	5,13	0,07
Malmö	5,12	0,07
Totalt	4,52	0,01

Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-0,19
Marknadshyror, långsiktig vakans samt övriga förändrade kostnads- och investeringsantaganden	0,48
Totalt	0,29

Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	0,27	0,18
Göteborg	1,51	0,26
Uppsala	-2,11	-0,14
Malmö	-0,20	-0,01
Totalt	0,29	0,29

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-0,02	-0,02
Projekt- och utvecklingsfastigheter	6,07	0,29
Transaktioner		0,02
Totalt	0,29	0,29

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

Förändring	Påverkar	Effekt
+/- 0,25 procentenheter	Marknadsvärde	-9 256/+10 346 mkr
+/- 0,25 procentenheter	Belåningsgrad	+/- 2,2 procentenheter

Värdet förändring finansiella instrument

Värdet förändringen på derivat uppgick till -418 mkr (-1 720). Den negativa värdet förändringen förklaras främst av sjunkande marknadsräntor. Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta.

Skatt

Under året redovisades en skattekostnad om totalt -1 045 mkr (2 774). Av skatten utgjordes -311 mkr (-341) av aktuell skattekostnad och -734 mkr (3 115) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 25 820 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 4 453 mkr (4 589). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) och förvärv av fastigheter till 779 mkr (0). Förvärv avser fastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, under årets första kvartal med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr samt förvärv av mark i Lilla Bommen-området i Göteborg för 88 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 498 mkr (1 686).

Den kassaflödespåverkande förändringen av nettoskulden, inklusive ställda säkerheter, uppgick under året till -845 mkr (-1 445). Övrig förändring av nettoskulden avser omvärdering av lån i utländsk valuta, vilket inte påverkar kassaflödet. Sammantaget har likvida medel ökat med 653 mkr (241) under året och uppgick till 3 878 mkr (3 225) vid årets slut.

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 82 701 mkr per 31 december 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 3 798 mkr, att jämföra med -10 875 mkr föregående år.

Vid årets slut uppgick soliditeten till 42 procent, jämfört med 40 procent vid utgången av 2023.

Fastighetsförvärv

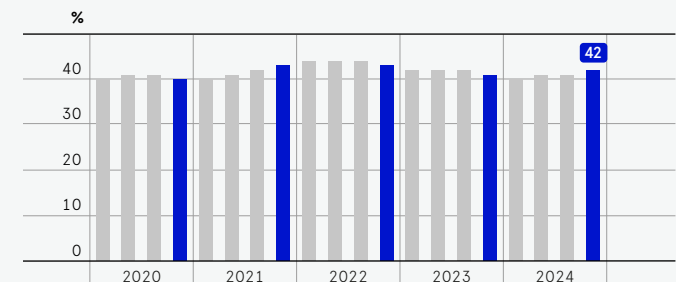
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggleborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
Gullbergsvass 1:16 (inreglering mark)	Göteborg	Göteborgs Stad	88	December 2024
Summa fastighetsvärde			802	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
Summa förvärv			779	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

	Förändring	Påverkar	Effekt
Hysesintäkter	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	+/-94 mkr
Uthyrningsgrad	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	+/-123 mkr
Fastighetskostnader	+/-1 procent	Förvaltningsresultat	-/+24 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Förvaltningsresultat	-/+116 mkr
Räntekostnader ¹⁾	+/-1 procentenhet	Räntetäckningsgrad	-/+0,2 ggr

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur

Soliditet



Fastighetsinnehav och kontraktspportfölj

Fastighetsbeståndet

Per 31 december 2024 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats externt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 178 183 mkr (174 569). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) under året och förvärv till 779 mkr (0).

För året uppgick den totala värdeförändringen på fastigheterna till 444 mkr, vilket inkluderar en positiv effekt om 25 mkr som hänför sig till justering av tidigare genomförd transaktion. Värdeförändringen exklusive ovanstående effekt uppgick till 420 mkr (-16 550), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,3 procent (-8,7).

Förändring fastighetsvärden

Mkr	2024	2023
Ingående värde 1 januari	174 569	188 317
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv	779	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående värde 31 december	178 183	174 569

Investeringar

Investeringar avser såväl nyproduktion som investeringar i befintliga fastigheter. Ofta sker anpassning av lokaler i samband med nyuthyrning vilket därmed ökar hyresvärdet. Av årets investeringar avsåg 20 procent investeringar direkt kopplade till nyuthyrningar.

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 394 mkr (6 831), varav 48 procent (47) var upparbetat. Under det fjärde kvartalet färdigställdes projekten Grev Tureplan i Stockholm och

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	18	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	99	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Hästkopalatset	600	88	9 100	Q1 - 25	89	Apr -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		2 940	54	54 100		71		
Övriga projekt		2 454	42					
Totalt		5 394	48					

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

Kronhusgatan i Göteborg. Grev Tureplan innebar en upprustning och modernisering av kontorsfastigheten och är en viktig del i utvecklingen av kvarteren kring Stureplan. Investeringen uppgick till 690 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Kronhusgatan avsåg en konvertering av 2 500 kvadratmeter kontor till skola, med NTI Gymnasiet som hyresgäst. Projektet är fullt uthyrt och investering uppgick till knappt 70 mkr. Även projektet Lumi i Uppsala närmar sig färdigställande och projektet invigdes under kvartalet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av året till 71 procent (66). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 190 mkr i årshyra. Fullt uthyrd beräknas årshyran i projekten uppgå till 270 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Per 31 december 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt

7 554 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023, och leasingskulden för tomträtter och arrenden uppgick till 7 555 mkr (6 330). Ökningen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling, samt förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 under första kvartalet.

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 året var 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

Kontraktspportföljen

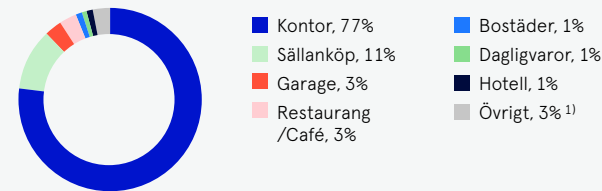
Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 718 mkr, att jämföra med 9 465 mkr vid utgången av 2023. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktspportföljen är 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran är 24 procent (24) relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid för dessa kontrakt uppgår till 5,0 år (5,2).

Uthyrningsgrad

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 89,1 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av året 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.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 88,0 procent och för handel till 95,7 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,1 respektive 95,6 procent vid utgången av 2023.

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra

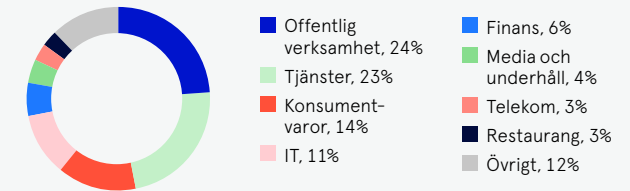


1) Övrigt omfattar bland annat vård och omsorg, motionsanläggningar och lager.

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



Förfallostruktur kontrakterad hyra

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2025	1 708	1 635	17
2026	794	1 602	16
2027	724	1 841	19
2028–ff	759	4 257	44
Summa	3 985	9 336	96
Bostäder	1 191	121	1
Garage	-	261	3
Totalt	5 176	9 718	100

Nettouthyrning och omförhandlingar

Under året har nyuthyrningar gjorts om 128 000 kvadratmeter (117 000) med en årshyra motsvarande 697 mkr (609).

13 procent (15) av årshyran är intäktpåverkande under 2024.

Bland nyuthyrningarna under det fjärde kvartalet kan nämnas ett tioårigt avtal med If om totalt 8 800 kvadratmeter i Nordstan i Göteborg. If:s inflyttning är planerad till hösten 2028 då den nuvarande hyresgästen, SEB, lämnar lokalerna för en flytt till Vasakronans projektfastighet Kaj 16 som just nu är under uppförande i Lilla Bommen. Nyuthyrningarna bidrog till att nettouthyrningen var positiv under det fjärde kvartalet och uppgick till 23 mkr.

Bland de större uthyrningarna under året var uthyrningen under första kvartalet till Nasdaq i fastigheten Klara Zenit i Stockholm som omfattar 8 300 kvadratmeter.

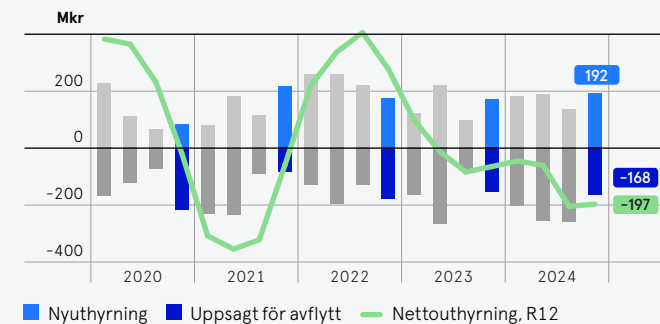
Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 893 mkr (673) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -197 mkr (-65). En viss del av uppsägningarna utgörs av minskning av befintliga hyresavtal i samband med omförhandling eller förlängning.

Under året har hyreskontrakt motsvarande 361 000 kvadratmeter (345 000) och en årshyra på 1 859 mkr (1 480) omförhandlats eller förlängts. Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som understiger den tidigare med 0,4 procent exklusive index. Bland fjärde kvartalets omförhandlingar och förlängningar kan nämnas XXL som valt att förlänga 3 000 kvadratmeter butik på 11 år i fastigheten Spektern 13 på Hamngatan i centrala Stockholm. I Stockholm har advokatbyrån Gernandt & Danielsson förlängt 5 400 kvadratmeter kontor på 7 år i fastigheten Skravelberget Mindre 12-13 vid korsningen Birger Jarlgatan och Hamngatan.

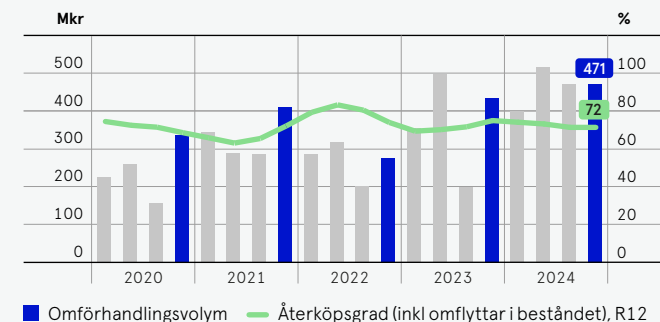
Bland större omförhandlingar och förlängningar tidigare under året kan nämnas King som under det tredje kvartalet förlängde hyresavtal om 7 700 kvadratmeter i Sergelhusen i centrala Stockholm. I Göteborg valde Sweco att sitta kvar på 8 800 kvm i fastigheten Bärnstenen och COWI på 7 100 kvm i fastigheten Platinan, även dessa under det tredje kvartalet.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (76) 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 6,7 mdkr (10,1) under året på löptider mellan två och tio år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under året har även ett icke säkerställt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2024 till 74 767 mkr, jämfört med 76 259 mkr vid utgången av 2023. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 70 889 mkr, jämfört med 73 034 mkr vid utgången av 2023. Belåningsgraden minskade vid årets slut till 40 procent, jämfört med 42 procent vid utgången av 2023.

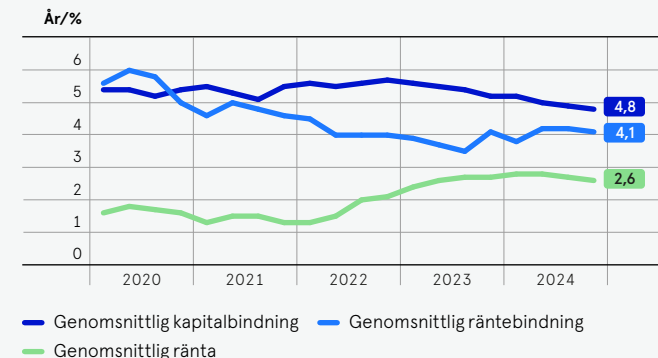
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,6 procent vid utgången av 2024, jämfört med 2,7 procent vid utgången av 2023.

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 årets slut till 4,8 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,5 år
Kapitalbindning	-	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	163%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	18%
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



Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	13 243	18	13 226	18
1-2 år	6 595	9	10 262	14
2-3 år	21 838	29	11 755	16
3-4 år	8 848	11	10 417	14
4-5 år	8 093	11	6 368	8
5-6 år	1 167	2	4 669	6
6-7 år	1 587	2	3 510	5
7-8 år	1 191	2	2 550	3
8-9 år	1 734	2	4 752	6
9-10 år	5 061	7	787	1
Över 10 år	5 410	7	6 471	9
Totalt	74 767	100	74 767	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 årets slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,1 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 78,8 mdkr jämfört med 64,7 mdkr vid utgången av 2023, där ökningen främst förklaras av energiförbättringar i befintliga fastigheter. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgår vid årets slut till 26,8 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 83 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.

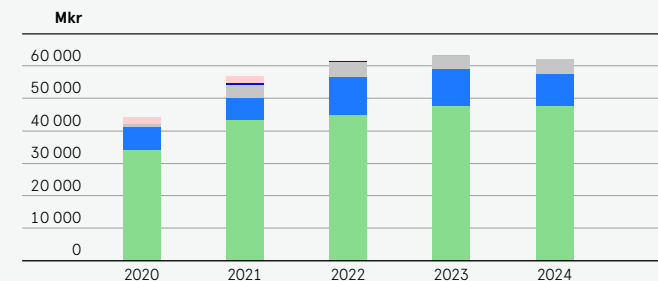
Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 483	6
Obligationer, SEK	27 085	36
Obligationer, NOK	11 916	16
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	15 681	21
Banklån mot säkerhet	11 138	15
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	4 464	6
Totalt	74 767	100

Grön finansiering

Grön finansiering under ramverk	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 483
Gröna obligationer, SEK	27 085
Gröna obligationer, NOK	8 212
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 284
Totalt	52 064
Grön bankfinansiering	
Gröna säkerställda banklån	5 606
Gröna lån från EIB och NIB	4 467
Totalt	10 073
Total grön finansiering	62 137
Andel grön finansiering av total låneportfölj	83%

Fördelning grön finansiering



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

Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Hysesintäkter	9 447	9 157	2 399	2 331
Driftkostnader	-922	-898	-248	-236
Reparationer och underhåll	-163	-137	-48	-41
Förvaltningskostnader	-454	-440	-110	-106
Fastighetsskatt	-853	-820	-209	-196
Summa fastighetskostnader	-2 392	-2 295	-615	-579
Driftöverskott	7 055	6 862	1 784	1 752
Central administration	-112	-111	-27	-25
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-1	-211	39	-103
Rörelseresultat	6 942	6 540	1 796	1 624
Ränteintäkter	184	154	41	54
Räntekostnader	-2 069	-1 884	-504	-490
Räntekostnader leasingkulld; tomträttsavgäld och arrende	-208	-165	-55	-45
Resultat före värdeförändringar och skatt	4 849	4 645	1 278	1 143
- Varav förvaltningsresultat	4 845	4 852	1 238	1 243
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	-141	-7 390
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-2	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	390	-865
Resultat före skatt	4 868	-13 632	1 525	-7 114
Aktuell skatt	-311	-341	-44	-6
Uppskjuten skatt	-734	3 115	-305	1 471
Periodens resultat	3 823	-10 858	1 176	-5 649
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	0	0
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	3 823	-10 855	1 176	-5 649

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Övrigt totalresultat				
<i>Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet</i>				
Pensioner, omvärdering	-33	-14	-33	-14
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	1	-11	1	-11
Inkomstskatt pensioner	7	5	7	5
Periodens övriga totalresultat netto efter skatt	-25	-20	-25	-20
Summa totalresultat för perioden	3 798	-10 875	1 151	-5 669

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-09-30	2023-09-30
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 001	2 001	2 020
Materiella anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	177 625	181 088
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	7 554	6 329	6 529	5 157
Inventarier	160	140	167	136
Summa materiella anläggningstillgångar	185 897	181 038	184 321	186 381
Finansiella anläggningstillgångar				
Andelar i intresseföretag och joint ventures	554	530	515	603
Fordringar joint ventures	155	0	0	0
Derivatinstrument	2 474	3 321	2 438	6 376
Andra långfristiga fordringar	2 337	2 468	2 571	2 563
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 520	6 319	5 524	9 542
Summa anläggningstillgångar	193 418	189 358	191 846	197 943
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar	94	58	154	66
Fordringar joint ventures	1	136	136	71
Derivatinstrument	95	54	92	45
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 430	1 989	1 526	1 892
Likvida medel	3 878	3 225	2 803	3 404
Summa omsättningstillgångar	5 498	5 462	4 711	5 478
SUMMA TILLGÅNGAR	198 916	194 820	196 557	203 421

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31	2024-09-30	2023-09-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
Eget kapital	82 701	78 902	81 550	84 558
Långfristiga skulder				
Räntebärande skulder	61 541	65 197	60 622	63 916
Leasingskuld, tomträtt och arrende	7 555	6 330	6 529	5 158
Uppskjuten skatteskuld	25 820	25 093	25 521	26 568
Derivatinstrument	3 089	3 964	4 077	4 981
Övriga långfristiga skulder	132	65	78	82
Avsatt till pensioner	9	10	11	3
Summa långfristiga skulder	98 146	100 659	96 838	100 708
Kortfristiga skulder				
Räntebärande skulder	13 226	11 062	13 857	13 226
Leverantörsskulder	85	70	63	137
Skulder joint ventures	0	23	23	23
Aktuella skatteskulder	304	113	360	105
Derivatinstrument	58	59	83	47
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 396	3 932	3 783	4 617
Summa kortfristiga skulder	18 069	15 259	18 169	18 155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	198 916	194 820	196 557	203 421

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	-	-	3 823	3 823	0	3 823
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25	0	-25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	3 798	3 798	0	3 798
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	4 227	74 474	82 701	0	82 701

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Löpande verksamhet				
Driftöverskott	7 055	6 862	1 784	1 752
Central administration	-112	-111	-27	-25
Återläggning avskrivningar	58	50	17	15
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-33	-17	-33	-17
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	6 968	6 784	1 741	1 725
Erlagd ränta ¹⁾	-2 358	-2 102	-575	-522
Erhållen ränta	151	107	38	41
Betald inkomstskatt	-308	-200	-128	-20
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	4 453	4 589	1 076	1 224
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	159	-478	-71	188
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	183	423	332	-54
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 795	4 534	1 337	1 358
Investeringsverksamheten				
Investering i befintliga fastigheter	-2 415	-2 802	-610	-871
Förvärv av fastigheter	-779	0	-88	0
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-33	-10	-19
Immateriella anläggningstillgångar netto	0	-3	0	1
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	-10	0	-10
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	1	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 297	-2 848	-707	-899
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 498	1 686	630	459

Belopp i mkr	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Finansieringsverksamheten				
Upptagna räntebärande skulder	22 341	25 793	6 796	6 752
Amortering räntebärande skulder	-24 322	-25 554	-7 154	-6 463
Förändring säkerheter	1 136	-1 676	803	-927
Lösen av finansiella instrument	0	-8	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-845	-1 445	445	-638
Periodens kassaflöde	653	241	1 075	-179
Likvida medel vid periodens början	3 225	2 984	2 803	3 404
Periodens kassaflöde	653	241	1 075	-179
Likvida medel vid periodens slut	3 878	3 225	3 878	3 225

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

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–dec 2024	Jan–dec 2023
Nettoomsättning	796	781
Rörelsens kostnader	-977	-935
Resultat före finansiella poster	-181	-154
Finansiella poster		
Resultat från andelar i dotterbolag	4 390	7 394
Räntenetto	189	-170
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720
Resultat före skatt	3 980	5 350
Skatt	-110	246
Periodens resultat	3 870	5 596

Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	3 870	5 596
Summa totalresultat för perioden	3 870	5 596

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 796 mkr (781) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 4 390 mkr (7 394) avser utdelningar och koncernbidrag. Värdeförändring på finansiella instrument uppgick till -418 mkr (-1 720), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor. Resultat före skatt uppgick därmed till 3 980 mkr (5 350).

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 874 mkr, att jämföra med 3 222 mkr vid utgången av 2023.

Balansräkning

Belopp i mkr	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Inventarier	119	103
Aktier och andelar i dotterbolag	37 624	37 564
Fordringar hos dotterbolag	51 339	50 469
Fordringar joint ventures	155	0
Derivatinstrument	2 474	3 321
Uppskjuten skattefordran	257	171
Långfristiga fordringar	2 318	2 449
Summa anläggningstillgångar	94 286	94 077
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	2	4
Fordringar hos dotterbolag	18 339	15 469
Fordringar joint ventures	1	136
Aktuella skattefordringar	0	113
Derivatinstrument	95	54
Kortfristiga fordringar	1 175	1 405
Likvida medel	3 874	3 222
Summa omsättningstillgångar	23 486	20 403
SUMMA TILLGÅNGAR	117 772	114 480
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	33 241	29 371
Obeskattade reserver	1 122	1 122
Skulder		
Räntebärande skulder	74 767	76 259
Derivatinstrument	3 147	4 023
Aktuella skatteskulder	195	0
Ej räntebärande skulder	1 782	1 150
Skulder till dotterbolag	3 518	2 555
Summa skulder	83 409	83 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	117 772	114 480

Segmentsredovisning

Totalt Vasakronan

Januari–december	2024	2023
Hysesintäkter, mkr	9 447	9 157
Driftöverskott, mkr	7 055	6 862
Överskottsgrad, %	75	75
Per balansdagen	2024-12-31	2023-12-31
Marknadsvärde fastigheter, mkr	178 183	174 569
Uthyrningsgrad, %	89	91
Antal fastigheter	166	166
Area, tkvm	2 397	2 393
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	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

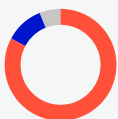
2024	2023
6 210	5 973
4 685	4 522
75	76
2024-12-31	2023-12-31
122 993	120 592
88	90
76	76
1 407	1 403
89	90



66%



69%



Kontor	83%
Handel	11%
Övrigt	6%

Göteborg

2024	2023
1 666	1 654
1 259	1 243
76	75
2024-12-31	2023-12-31
30 510	29 449
93	93
34	34
447	447
100	97



17%



17%



Kontor	62%
Handel	29%
Övrigt	9%

Malmö

2024	2023
865	841
611	600
71	71
2024-12-31	2023-12-31
13 214	13 113
91	91
31	31
299	299
100	100



9%



7%



Kontor	63%
Handel	26%
Övrigt	11%

Uppsala

2024	2023
706	689
500	497
71	72
2024-12-31	2023-12-31
11 466	11 415
89	94
25	25
244	244
100	98



8%



7%



Kontor	71%
Handel	17%
Övrigt	12%

Nyckeltal

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	89,1	90,9	89,1	90,9
Överskottsgrad, %	75	75	74	75
Investeringar i befintliga fastigheter, mkr	2 415	2 802	610	871
Fastighetsförvärv, mkr	779	0	88	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	0	0
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 194	2 802	698	871
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 183	174 569	178 183	174 569
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 397	2 393
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	92	93	92	93
Specifik energianvändning, kWh/kvm, R12	70	73	70	73

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
Finansiella uppgifter				
EBITDA-marginal, %	71	72	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	3,7	3,8
Soliditet på balansdagen, %	42	40	42	40
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	42
Räntebindning ¹⁾ , år	4,1	4,1	4,1	4,1
Kapitalbindning ¹⁾ , år	4,8	5,2	4,8	5,2
EPRA NRV på balansdagen, mkr	107 198	102 742	107 198	102 742
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 117	94 819	99 117	94 819
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 456	80 446	82 456	80 446
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7	2,6	2,7
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	70 889	73 034	70 889	73 034
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	4 453	4 589	1 076	1 224
Räntebärande skulder netto/EBITDA, R12	10,5	11,1	-	-
Övrigt				
Antal anställda på balansdagen	311	300	311	300

1) Sista dagen i perioden.

Härledning nyckeltal

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
1. EPRA NRV, mkr				
Eget kapital	82 701	78 902	82 701	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	578	648	578	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	25 820	25 093
	107 198	102 742	107 198	102 742
2. EPRA NTA, mkr				
Eget kapital	82 701	78 902	82 701	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-100	-100
Återläggning derivat	578	648	578	648
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	25 820	25 093
Uppskjuten skatt till verkligt värde ¹⁾	-7 981	-7 823	-7 981	-7 823
	99 117	94 819	99 117	94 819
3. EPRA NDV, mkr				
Eget kapital	82 701	78 902	82 701	78 902
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 656	3 445	1 656	3 445
	82 456	80 446	82 456	80 446
4. EBITDA, mkr				
Driftöverskott	7 055	6 862	1 784	1 752
Central administration	-112	-111	-27	-25
Utdelningar från joint ventures	0	-10	0	-10
Räntekostnader leasingsskuld tomrättsavgäld och arrende	-215	-172	-57	-47
	6 728	6 569	1 700	1 670

	Jan-dec 2024	Jan-dec 2023	Okt-dec 2024	Okt-dec 2023
5. EBITDA-marginal, %				
Hysesintäkter	9 447	9 157	2 399	2 331
EBITDA	6 728	6 569	1 700	1 670
	71	72	71	72
6. Räntetäckningsgrad, ggr				
EBITDA	6 728	6 579	1 700	1 670
Räntenetto exkl räntekostnad leasingsskuld	-1 885	-1 730	-463	-436
	3,6	3,8	3,7	3,8
7. Räntebärande skulder netto, mkr				
Långfristiga räntebärande skulder	61 541	65 197	61 541	65 197
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	11 062	13 226	11 062
Likvida medel	-3 878	-3 225	-3 878	-3 225
	70 889	73 034	70 889	73 034
8. Belåningsgrad, %				
Räntebärande skulder netto	70 889	73 034	70 889	73 034
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	178 183	174 569
	40	42	40	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 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. Upplýsingar 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 året 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

Regeringen har i ett pressmeddelande meddelat att en översyn av AP-fonderna startats. Detta kan komma att innebära att ägandet i Vasakronan koncentreras till färre fonder.

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

Denna information är sådan som Vasakronan AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 6 februari 2025 kl 12.00 CET.

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. 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.

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

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 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

Årsredovisning 2024 mars 2025
Delårsrapport jan–mars 5 maj 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 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