

# Årsredovisning

för

## Vasakronan Kaninen 32 AB

Org nr 556740-3612

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma i bolaget den 2/4 2024. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 3/4 2024

Underskrift

Åsa Lindfors  
Namnförtydligande

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Vasakronan Kaninen 32 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom. Under året har bolaget inte haft någon anställd personal och inte heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Vasakronan Kaninen 32 AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades av geopolitisk osäkerhet, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige befinner sig i en lågkonjunktur. Vasakronan-koncernen har under året framförallt påverkats av fortsatt höga drift- och räntekostnader samtidigt som intäkterna har ökat drivet av index och tillägg.

### Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronan-koncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalet som möter kundernas behov.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	16 370	12 840	13 092	14 182	14 557
Resultat efter finansiella poster	9 453	6 205	7 178	8 227	9 861
Balansomslutning	85 316	84 057	87 216	85 531	82 998

### Risker och osäkerheter

Bolaget är genom sin verksamhet utsatt för en mängd olika risker, där de affärsmässiga riskerna bedöms ha störst påverkan på bolagets resultat.

#### *Fastigheternas marknadsvärde*

Värdet på fastigheten är det riskområde som enskilt kan ha störst påverkan på företagets ekonomiska resultat på kort sikt, även om det inte ger någon direkt effekt på kassaflödet. Värdet påverkas främst av marknadens antaganden om direktavkastningskrav och marknadshyra, men även faktorer som företaget kan påverka såsom uthyrningar, investeringar och energieffektiviseringar.

#### *Uthyrning och kundarbete*

Hysesintäkterna påverkas främst av affärsmässiga risker. Tillväxten i ekonomin styr sysselsättningsgraden, som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden och därmed påverkar vakansgrad och hyresnivåer.

#### *Drift och underhåll*

Fastighetskostnaderna påverkas av såväl affärsmässiga som administrativa risker. Inflationen är en av de affärsmässiga riskerna. Men ett visst skydd mot inflationens effekter på resultatet erhålls i och med att hyreskontrakt ger möjlighet till uppjustering av hyran vid förändringar i konsumentprisindex. Bland de administrativa riskerna kan nämnas brister i inköpsprocessen, som kan leda till att inköpskostnaderna blir högre än de borde vara. Denna risk hanteras genom ett strukturerat inköpsarbete där stordriftsfördelar tas till vara inom koncernen.

#### *Fastighetsprojekt*

Att nyuppföra fastigheter och utveckla befintliga genom investeringar är ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid projektutveckling finns i bedömningar kring hyresmarknadens utveckling, men också i utformningen av produkten och själva projektgenomförandet. Riskerna begränsas genom att investeringar enbart görs i marknader där man har god marknadskännedom, och där det finns stark efterfrågan på lokaler.

#### *Fastighetstransaktioner*

Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i transaktionsteamet.

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risker begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan Kaninen 32 AB är idag inte föremål för några skatteprocesser.

#### *Anseende*

Anseenderisker påverkar varumärket och därigenom det ekonomiska resultatet på sikt. De kan finnas i alla delar av verksamheten och är till stor del kopplade till personalens agerande. Begränsning av riskerna sker genom ett omfattande arbete med företagskultur och värderingar.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 112 772
årets vinst	2 743 001
	<b>9 855 773</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	8 355 773
	<b>9 855 773</b>

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens bedömning är att efter överföringen finns full täckning för bolagets bundna egna kapital och att hänsyn har tagits till att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	5	16 370 <b>16 370</b>	12 839 <b>12 839</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader		-1 866	-966
Underhåll		-108	-468
Administration	6	-88	-778
Fastighetsskatt		-1 590	-1 590
		<b>-3 652</b>	<b>-3 802</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>12 718</b>	<b>9 037</b>
Avskrivningar	7	-1 246	-1 242
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 472</b>	<b>7 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	195	142
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 214	-1 732
<b>Resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 019</b>	<b>-1 590</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 453</b>	<b>6 205</b>
Bokslutsdispositioner	10	-5 998	-3 558
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 455</b>	<b>2 647</b>
Skatt	11	-712	-545
<b>Årets resultat</b>		<b>2 743</b>	<b>2 102</b>

Bolaget har inga poster att redovisa i övrigt totalresultat varmed totalt resultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	70 574	71 820
Pågående ny- till- och ombyggnader	14	1 972	624
		<b>72 546</b>	<b>72 444</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	6 000	6 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>78 546</b>	<b>78 444</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	15	6 139	5 087
Övriga fordringar		630	526
		<b>6 769</b>	<b>5 613</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 769</b>	<b>5 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 315</b>	<b>84 057</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		7 113	7 113
Årets resultat		2 743	2 102
		<b>9 856</b>	<b>9 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 956</b>	<b>9 315</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	15	73 000	73 000
Uppskjuten skatteskuld		37	37
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 037</b>	<b>73 037</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	15	12	70
Aktuella skatteskulder		713	958
Övriga skulder		279	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 318	677
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 322</b>	<b>1 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 315</b>	<b>84 057</b>

## Förändring eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserade vinstmedel</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>13 613</b>	<b>13 713</b>
Utdelning		-6 500	-6 500
Årets resultat		2 102	2 102
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>9 215</b>	<b>9 315</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>9 215</b>	<b>9 315</b>
Utdelning		-2 102	-2 102
Årets resultat		2 743	2 743
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>9 856</b>	<b>9 956</b>

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		11 472	7 795
Erhållna räntor		195	142
Betalda räntor		-2 214	-1 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	1 246	1 242
Betald skatt		-958	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>9 741</b>	<b>7 447</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		-827	3 282
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-5 464	-3 078
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 450</b>	<b>7 651</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter		-1 348	-1 151
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 348</b>	<b>-1 151</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-2 102	-6 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 102</b>	<b>-6 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Not 1 Allmän information

Vasakronan Kaninen 32 ABs verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget är ett aktiebolag registrerat i Sverige och med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Malmskillnadsgatan 36, 104 25 Stockholm.

Styrelsen har den 2 april 2024 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vasakronan Kaninen 32 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att företag i sin årsredovisning ska tillämpa International Financial Reporting Standards (IFRS) sådana de antagits av EU, i den utsträckning detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen, samt med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som krävs i förhållande till IFRS. Årsredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med tillämpade regelverk kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av företagets redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för företagets årsredovisning anges i not 4.

#### Materiella anläggningstillgångar

Bolaget innehar en fastighet. Fastigheten är avsedd att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastighet.

Förvaltningsfastigheten redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Bolaget har valt att tillämpa undantaget i RFR 2 avseende avskrivningar på förvaltningsfastigheter och utgår från RR 24 Förvaltningsfastigheter och RR 12 Materiella anläggningstillgångar i den lydelse dessa hade den 31 december 2004, vilket innebär linjär avskrivning på totala anskaffningsvärdet på byggnadsdelen av fastigheten.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma koncernen tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för den ersatta delen tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Inga avskrivningar görs på mark. Avskrivningar på andra tillgångar, för att fördela deras anskaffningsvärde ner till det beräknade restvärdet över den beräknade nyttjandeperioden, görs linjärt enligt följande:

Byggnader	2 till 4% per år
Markanläggningar	5% per år
Byggnadsinventarier	20% per år
Markinventarier	20% per år
Inventarier	20% per år

Tillgångarnas restvärden och nyttjandeperiod prövas vid varje rapportperiods slut och justeras vid behov.

En tillgångs redovisade värde skrivs omgående ner till dess återvinningsvärde om tillgångens redovisade värde överstiger dess bedömda återvinningsvärde. Vinster och förluster vid avyttring fastställs genom en jämförelse mellan försäljningsintäkten och det redovisade värdet.

För förvaltningsfastigheter presenteras i not ett verkligt värde, vilket utgörs av ett marknadsvärde som årligen fastställs av externa värderingsmän. Vasakronan tillämpar IFRS 13 "Värdering till verkligt värde" för förvaltningsfastigheter vilket innebär en värderingshierarki i 3 nivåer. Nivå 1 - Innebär att det finns noterade priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som företaget har tillgång till vid värderingstillfället. Nivå 2 - Annan indata än i nivå 1 som är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden. Nivå 3 - Icke observerbar indata för tillgången eller skulden. Vasakronan beräknar verkligt värde i enlighet med nivå 3 ovan. Verkligt värde baseras på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick. Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Dessa värderingar omprövas årligen av externa värderingsmän.

### **Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar**

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för ett nedskrivningstest om det föreligger en indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. En nedskrivning redovisas till det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. För tillgångar som tidigare har skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

### **Finansiella anläggningstillgångar**

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen består huvudsakligen av koncerninterna fordringar och skulder men även av kundfordringar och leverantörsskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde med tillägg för eventuella transaktionskostnader.

### **Koncerninterna fordringar**

Det verkliga värdet på koncerninterna fordringar motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde minskat med eventuell reservering för värdeminskning. Reserveringens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av den bedömda framtida betalningen. Eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen som en kostnad.

### **Likvida medel**

I likvida medel ingår kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten.

### **Koncerninterna skulder**

Det verkliga värdet på koncerninterna skulder motsvarar dess redovisade värde, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförligt till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör ett tillgångsförvärv, redovisas däremot inte uppskjuten skatt. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott. Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Intäktsredovisning**

Intäkter värderas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas, och motsvarar de belopp som erhålls för sålda varor efter avdrag för rabatter, returer och mervärdesskatt. Bolaget redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts såsom beskrivs nedan.

#### ***Hysesintäkter***

Förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Hysesintäkterna består av fast hyra samt omsättningsbaserade hyror.

Fasta hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hysesintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hysesavtal. I de fall hyseskontraktet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rabatterna som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnation eller i samband med succesiv inflyttning redovisas i den period de avser.

Omsättningsbaserade hyror beräknas med olika procentsatser beroende på intäktstyp och redovisas i den period då de uppstår.

#### ***Intäkter från fastighetsförsäljningar***

Försäljning av fastigheter redovisas på tillträdesdagen, om inte risker och förmåner förknippade med fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

### **Leasingavtal**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Bolagets samtliga hysesavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hysesintäkter framgår ovan under rubriken Intäktsredovisning.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Vasakronan Kaninen 32 AB är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej behövs.

### **Koncernuppgifter**

Vasakronan Kaninen 32 AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen.

Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB (publ), org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 35 % (26) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### **Hållbarhetsrapport**

Bolaget ingår i hållbarhetsrapport som upprättas av Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

Vasakronan Kaninen 32 AB är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansiering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens moderbolag, Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603.

## **Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

## Not 5 Hyresintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Hyresintäkter</b>		
Hyresintäkter från koncernföretag	0	873
Hyresintäkter från övriga hyresgäster	16 370	11 967
	<b>16 370</b>	<b>12 840</b>
<b>Kontraktspportföljens förfallostruktur</b>		
Inom 1 år	9	10 963
Mellan 1 och 5 år	17 036	0
Mer än 5 år	0	2 886
	<b>17 046</b>	<b>13 849</b>

Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent av kommersiella kontrakt.

För att minska exponeringen för kreditförluster görs både vid nyuthyrning och löpande under kontraktstiden uppföljning av hyresgästernas kreditvärdighet, och i vissa fall ställs även krav på säkerheter.

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal.

## Not 6 Arvode till revisorer

Arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Vasakronan AB (publ).

## Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Byggnader	-1 176	-1 173
Byggnadsinventarier	-69	-69
	<b>-1 246</b>	<b>-1 242</b>

## Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	181	142
Övriga ränteintäkter	14	0
	<b>195</b>	<b>142</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 206	-1 732
Övriga räntekostnader	-9	0
	<b>-2 214</b>	<b>-1 732</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	-5 998	-3 558
	<b>-5 998</b>	<b>-3 558</b>

### Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-713	-508
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	1	-37
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-712</b>	<b>-545</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31 Belopp	2022-01-01 -2022-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt	3 455	2 647
Skatt enligt gällande skattesats	-712	-545
Övriga ej avdragsgilla kostnader	-2	0
Ej skattepliktiga intäkter	1	
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-712</b>	<b>-545</b>

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2023 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 165	113 638
Omklassificeringar	0	527
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>114 165</b>	<b>114 165</b>
Ingående avskrivningar	-42 345	-41 103
Årets avskrivningar	-1 246	-1 242
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-43 591</b>	<b>-42 345</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 574</b>	<b>71 820</b>

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas marknadsvärde. De externa värderingar som har utförts per balansdagen har omfattat bolagets samtliga fastigheter. Fastigheternas verkliga värde har fastställts till 282 mkr (295).

Marknadsvärdena bedöms med hjälp av en avkastningsbaserad värderingsmetod som bygger på kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 år. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Lokalhyreskontrakt med en utgående hyra som har bedömts vara marknadsmässig har antagits förlängas på oförändrade villkor efter utgången av nuvarande kontraktperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar initialt bedömts utifrån vilken ort och vilket marknadssegment den enskilda fastigheten finns i.

Kassaflödet för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserat på faktiska kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. De externa värderarna besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förväntningskrav på jämförbara fastigheter. Som underlag har värderingsföretagen haft tillgång till samtliga gällande lokalhyreskontrakt, information om vakanta lokaler, faktiska drift- och underhållskostnader samt planerade investeringar. Även historiska utfallssiffror samt prognoser för nästa år har utgjort underlag.

I marknadsvärderingen ingår det bedömda värdet av detaljplanelagda byggrätter samt i vissa fall värdet av ej detaljplanelagda byggrätter. Marknadsvärdet av ej detaljplanelagda potentiella byggrätter är beroende av bland annat hur långt framskriden planprocessen är. Byggrätter värderas främst med ortprisanalys, vilket innebär att bedömningen av marknadsvärdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. En byggrätt värderas som ett projekt från den dag det finns ett hyresavtal tecknat och/eller att beslut fattats om projektstart. Ett sådant beslutat projekt värderas med en kassaflödesanalys där framtida kassaflöden diskonteras och avdrag görs för de investeringar som bedöms uppkomma.

Om avtal har tecknats avseende försäljning av fastighet används det avtalade fastighetsvärdet som marknadsvärde vid kommande kvartalsbokslut.

## Not 13 Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning	Uthyrningsbar area, kvm	Taxeringsvärde, tkr
Kaninen 32, Malmö	4 701	159 000
	<b>4 701</b>	<b>159 000</b>

#### Not 14 Pågående ny- till och ombyggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	624	0
Inköp	1 348	1 152
Omklassificeringar	0	-527
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 972</b>	<b>624</b>

#### Not 15 Finansiella instrument

Samtliga finansiella tillgångar och skulder är klassificerade som kundfordringar, övriga finansiella fordringar, leverantörsskulder och övriga finansiella skulder. Redovisat värde bedöms inte avvika från verkligt värde då fordringarna och skulderna huvudsakligen är koncerninterna.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Fordringar hos koncernföretag	12 139	11 087
	<b>12 139</b>	<b>11 087</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	12	70
Skulder till koncernföretag	73 000	73 000
	<b>73 012</b>	<b>73 070</b>

Fordringar respektive skulder till koncernföretag består av summan av avräkningskonton mot respektive koncernföretag då bolaget saknar eget bankkonto. Här redovisas huvudsakligen nettot av bolagets hyresinbetalningar och leverantörsbetalningar.

#### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1 246	1 242
	<b>1 246</b>	<b>1 242</b>

#### Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av bolagets finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

## Not 18 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

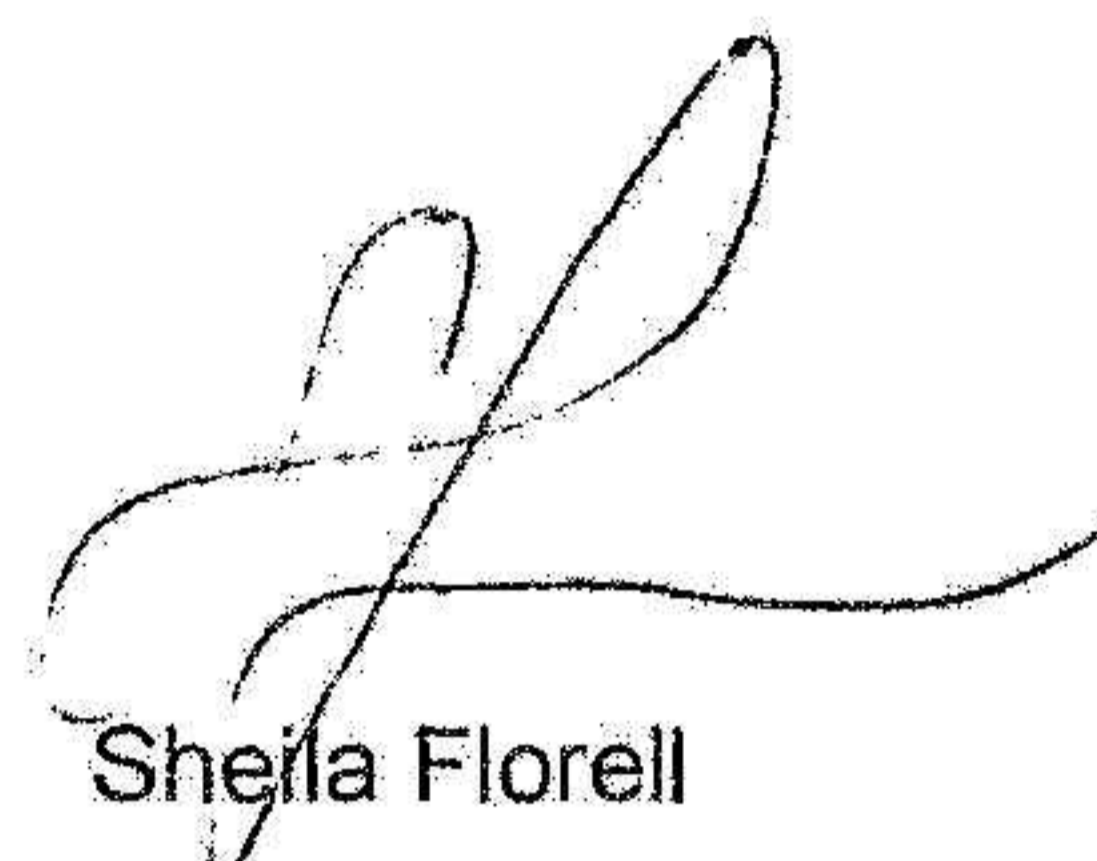
### Förslag till vinstdisposition

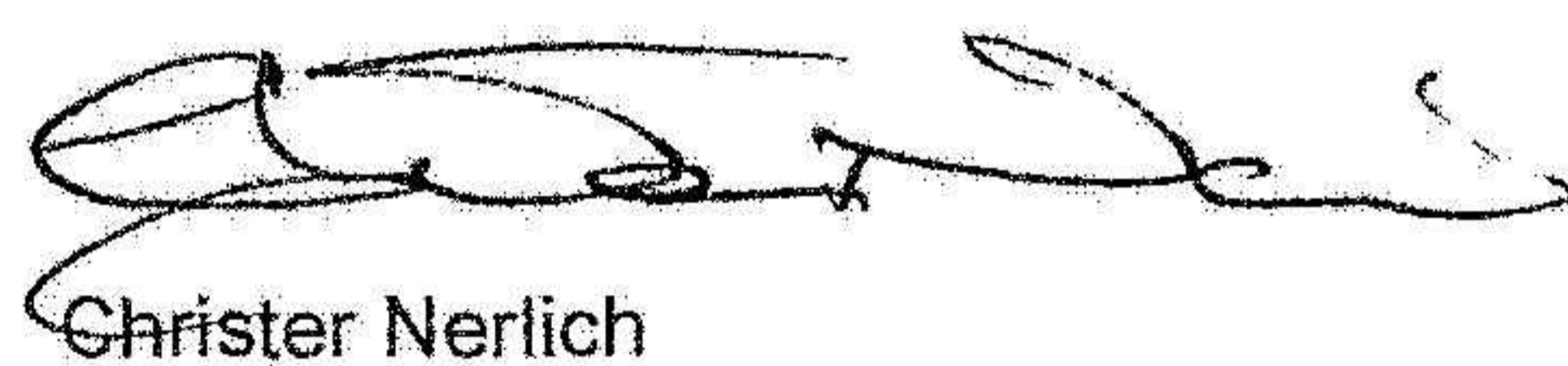
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

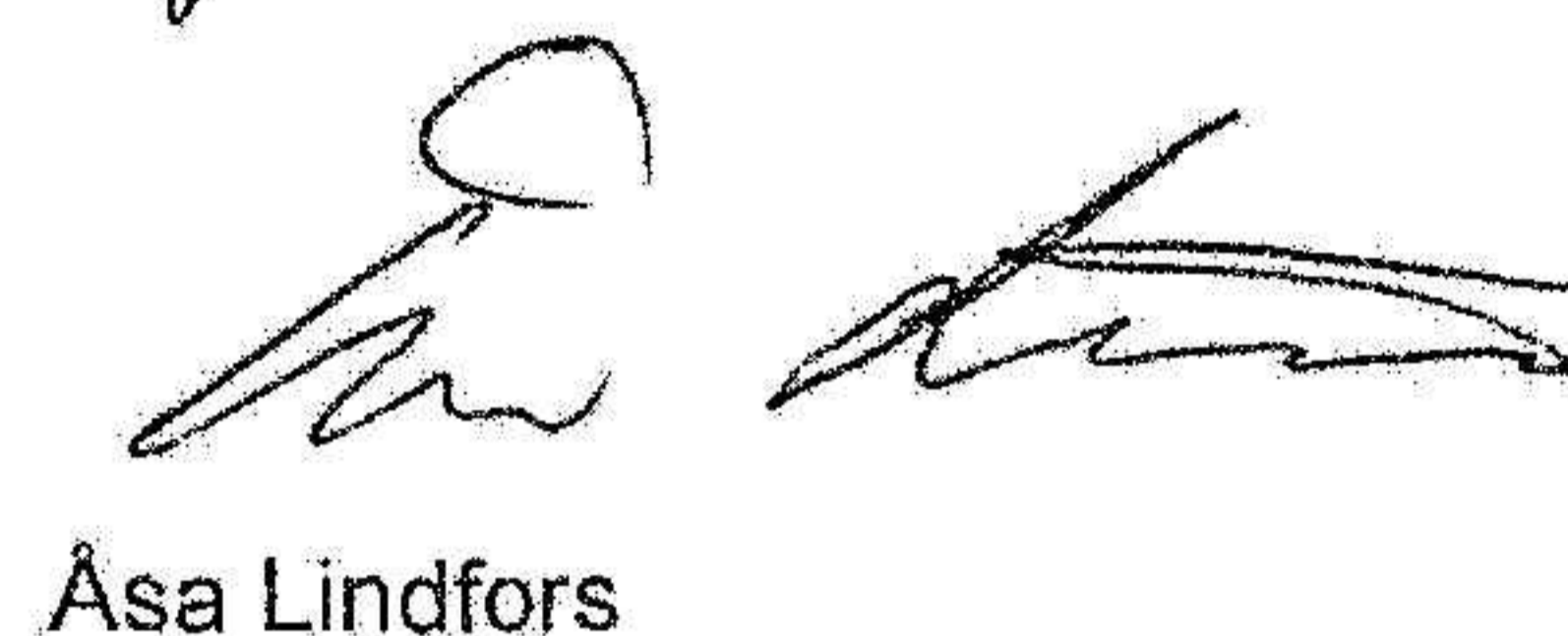
balanserad vinst	7 112 772
årets vinst	2 743 001
	<b>9 855 773</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	8 355 773
	<b>9 855 773</b>

Stockholm den 2 april 2024

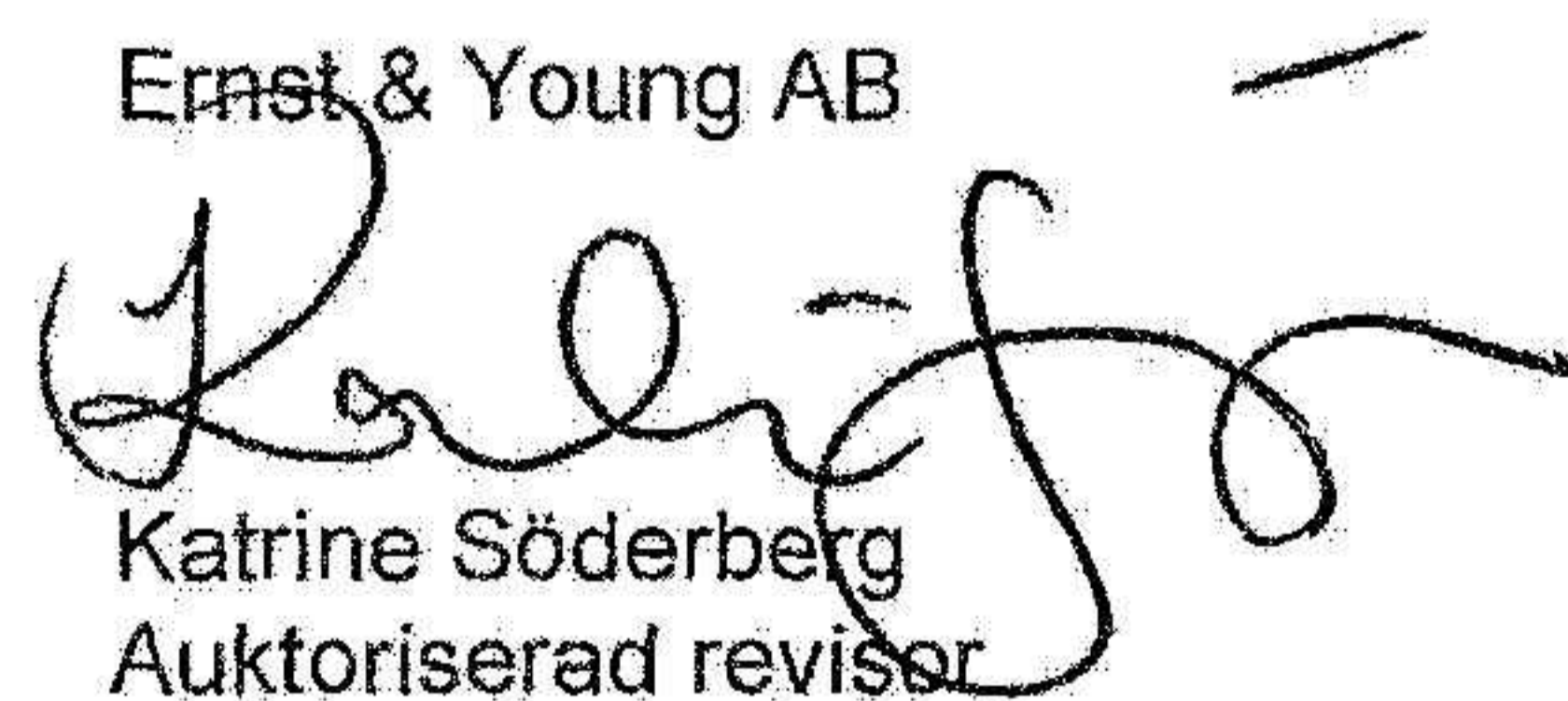
  
Johanna Skogestig  
Ordförande

  
Sheila Florell

  
Christer Nerlich

  
Åsa Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 5/4 2024

Ernst & Young AB  
  
Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024052421958

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan Kaninen 32 AB, org.nr 556740-3612

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasakronan Kaninen 32 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasakronan Kaninen 32 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan Kaninen 32 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2024052421959

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vasakronan Kaninen 32 AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan Kaninen 32 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 5 april 2024

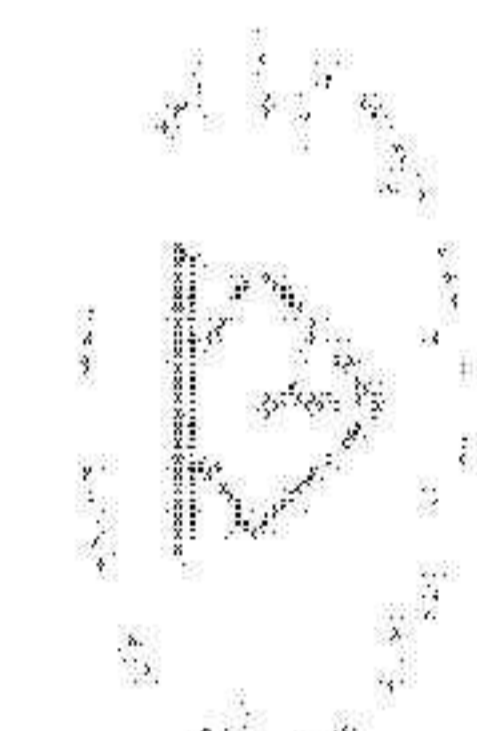
Ernst & Young AB

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3	NOT 1 ALLMÅN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER		NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
Kvartalsöversikt	13	1.1 Allmän information	21	6.1 Mål för finansieringsverksamheten	37
Femårsöversikt	14	1.2 Redovisningsprinciper	21	6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	38
Koncernens rapport över totalresultat	16	NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER		6.3 Finansiella risker	39
Koncernens balansräkning	17	2.1 Segmentrapportering	22	6.4 Derivat	40
Koncernens förändring av eget kapital	18	2.2 Hyresintäkter	24	6.5 Finansiella instrument	41
Koncernens kassaflödesanalys	19	2.3 Kostnader	24	6.6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	42
Moderbolagets räkningar	20	2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	25	6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	42
NOTER	21	2.5 Finansiella intäkter och kostnader	29	NOT 7 KONCERNSTRUKTUR	
Styrelsens underläggande	46	NOT 3 SKATT		7.1 Aktier och andelar i dotterbolag	43
Revisionsberättelse	47	Skatt	30	7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures	43
Definitioner	50	3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt	30	7.3 Långfristiga fordringar joint ventures	44
		3.2 Uppskjuten skatt	31	7.4 Närtstående	44
		3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt	31	NOT 8 MODERBOLAGET	
		3.4 Värdeminskningsavdrag	31	Moderbolaget	44
		NOT 4 TILLGÅNGAR		8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag	44
		4.1 Immateriella anläggningstillgångar	32	8.2 Resultat från andelar i dotterbolag	44
		4.2 Förvaltningsfastigheter	32	NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	
		4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder	35	Förslag till vinstdisposition	45
		4.4 Inventarier	36	NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
		NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER		Händelser efter balansdagen	45
		Operativa fordringar och skulder	36		
		5.1 Kundfordringar	36		
		5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37		
		5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37		



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vasakronan Holding AB, org.nr 556650-4196, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2023

## ALLMÄN INFORMATION

Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Holdingbolagets inriktning är att äga aktier i Vasakronan AB (publ), org.nr 556061-4603, som har till uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter samt att köpa och sälja fastigheter i syfte att ge ägarna en långsiktigt hög och stabil avkastning, med hållbarhet som integrerad del av verksamheten.

Vasakronan Holding AB är moderbolag i koncernen. Några fastigheter ägs inte direkt av Vasakronan Holding AB, utan fastighetsbeståndet ägs indirekt av Vasakronan AB genom ett antal fastighetsägande dotterbolag.

Moderbolaget har inga anställda och några löner eller ersättningar har ej utgått.

## OM VASAKRONAN

Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag. 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". Vasakronans huvudkontor är placerat i Stockholm.

I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 175 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna fastigheter med kontors- och butikslokaler i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

## RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

### Hysesintäkter

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

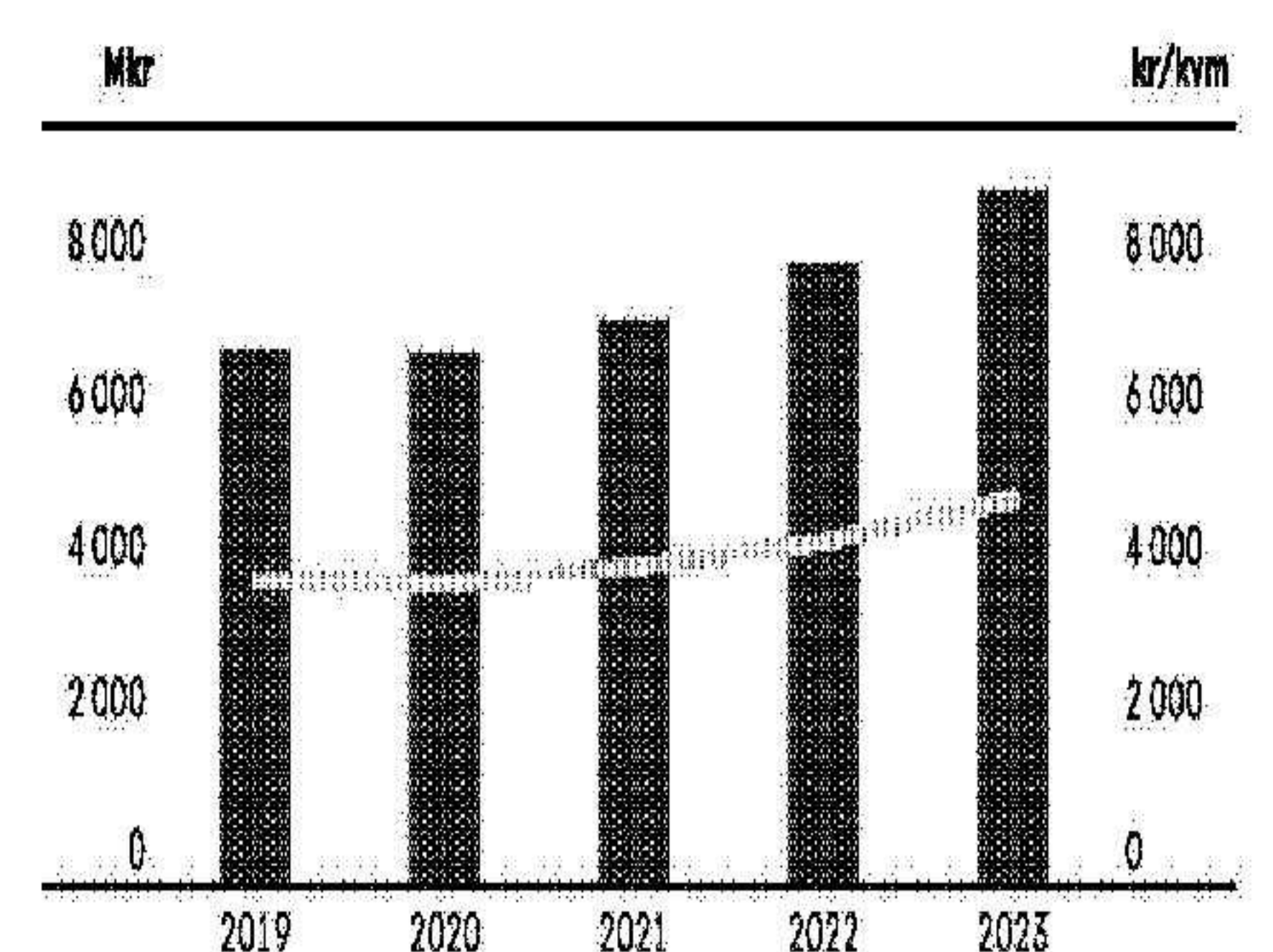
Under året har nyuthyrningar gjorts om 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra motsvarande 609 mkr (915). 15 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

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

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

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

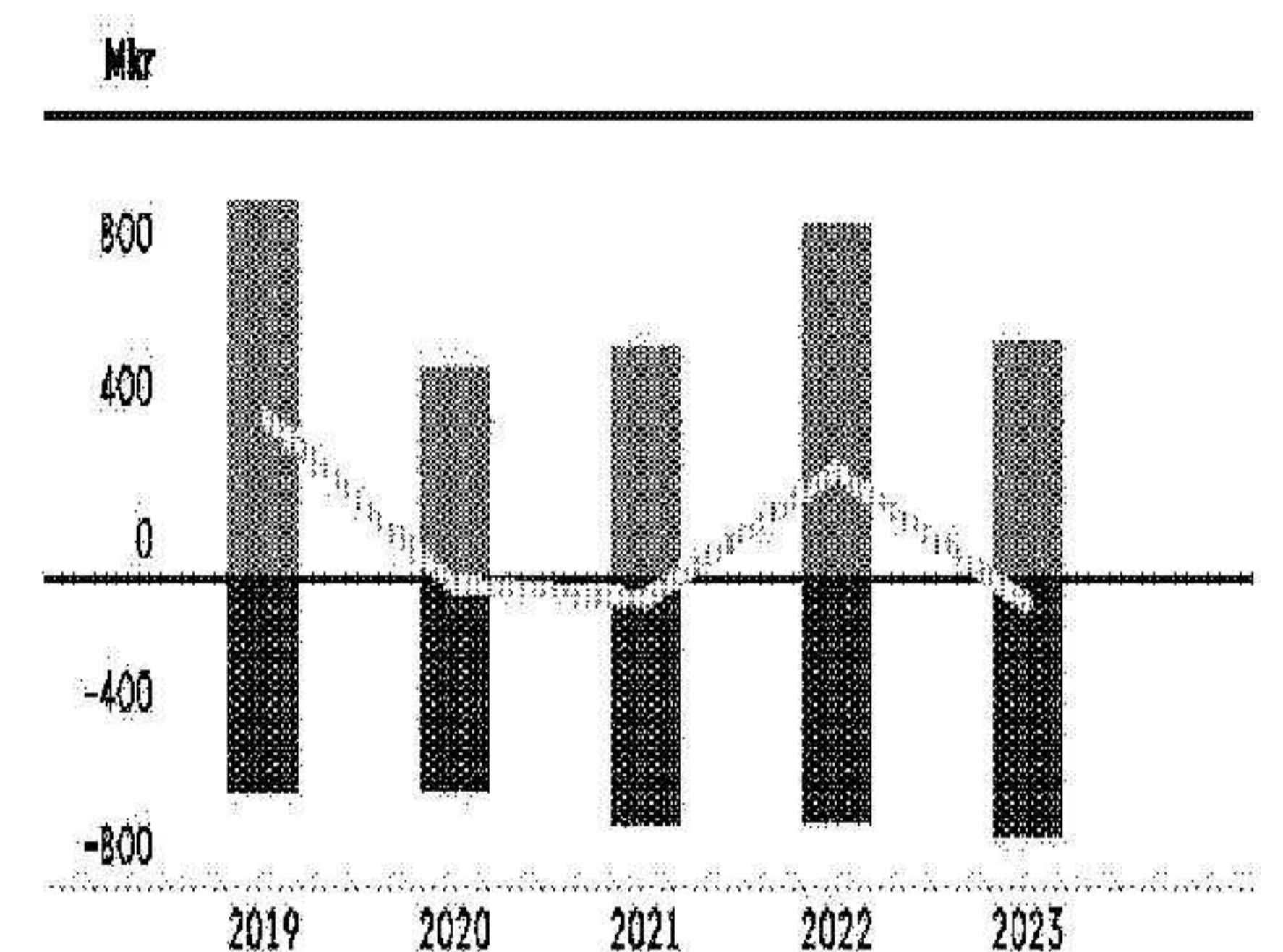
## Stigande hyresintäkter



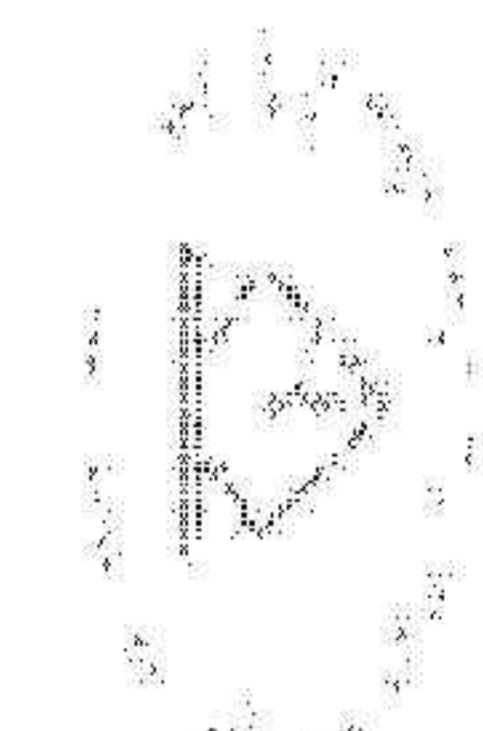
Januari-december

■ Hysesintäkter, mkr    ..... Hysesintäkter kr/kvm

## Nettouthyrning



■ Nyuthyrning    ■ Uppsagt för avflytt    ..... Nettouthyrning



**Fastighetskostnader**

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

**Administration**

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

**Driftöverskott och redovisad direktavkastning**

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

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

**Finansnetto**

Finansnettot för året försämrades till -1 730 mkr (-1 208), förklarat av högre korta marknadsräntor. Den genomsnittliga räntan för lån och derivat uppgick till 2,7 procent (2,1) vid utgången av 2023.

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

**Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture**

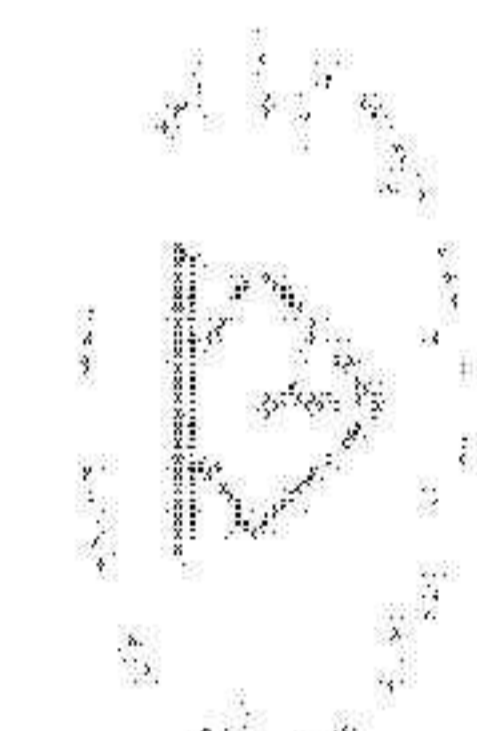
Resultat från intresseföretag och joint venture avser främst Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intressebolagen Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions AB, vilka båda verkar inom proptech.

Årets resultat uppgick till -211 mkr (-151) där övervägande delen avsåg värdenedgång, inklusive skatt, på bostadsbyggrätterna i joint venture. Värdet på innehavet i aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures uppgick vid periodens utgång till 530 mkr, att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	-4	-4
Värdeförändring	-171	-187
Övrigt rörelseresultat	-67	0
Skatt	31	40
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-211</b>	<b>-151</b>

**Förvaltningsresultat**

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



### Värdoförändring förvaltningsfastigheter

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

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

Värdoförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -15 374 mkr (3 640), en minskning om 8,6 procent (2,3). Värde-minskningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Göteborg och minst för kontorsfastigheter i Malmö. Värdoförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -1 060 mkr (1 362), en minskning om 12,2 procent (5,6).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värdoförändringen av beståndet uppgick till 4,51 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se not 4.2 på sidan 32-35.

### Värdoförändring finansiella instrument

Värdoförändringen på derivat uppgick till -1 720 mkr (1 291), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i

utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgick vid årets slut till 95 062 mkr, att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 67 850 mkr (54 200) utgörs av ränteswappar och 27 212 mkr (28 555) av valutaränteswappar.

### Skatt

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

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

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

### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2023 till 1 901 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

### Värdepåverkande faktorer, fastigheter

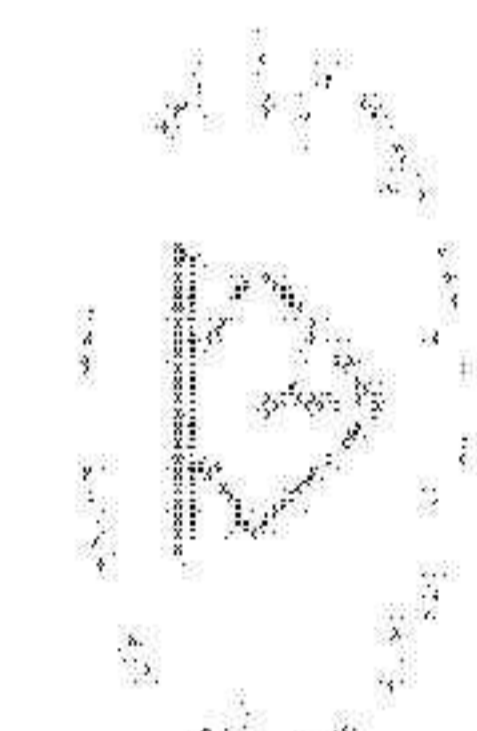
	Värdopåverkan, %
Avkastningskrav	-12,2
Marknadshyror	7,1
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-3,6
<b>Totalt</b>	<b>-8,7</b>

### Värdoförändring per region

	Värdoförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Stockholm	-7,9	-5,4
Göteborg	-13,7	-2,5
Uppsala	-7,1	-0,4
Malmö	-5,6	-0,4
<b>Totalt</b>		<b>-8,7</b>

### Värdoförändring fördelat per kategori

	Värdoförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-8,6	-8,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-12,2	-0,5
Transaktioner	-	-
<b>Totalt</b>		<b>-8,7</b>



## FASTIGHETSINNEHAV OCH KONTRAKTSPORTFÖLJ

## Förvaltningsfastigheter

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

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående värdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 32-35.

För att utvärdera hur väl verksamheten och enskilda fastigheter utvecklas ekonomiskt, följs totalavkastningen upp löpande. Uppföljning görs mot MSCI Svenskt Fastighetsindex. För 2023 uppgick Vasakronans totalavkastning till -5,2 procent (6,0), att jämföra med indexet exklusive Vasakronan som uppgick till -3,6 procent (1,8). Den senaste tioårsperioden har bolagets totalavkastning i genomsnitt varit 9,4 procent (10,8) per år, jämfört med ett genomsnitt för index exklusive Vasakronan på 8,4 procent (9,5).

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Göteborg	Kaj 16	1 600	135	8	30 000	Q2 - 27	43	Maj - 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	612	83	15 000	Q2 - 24	82	Dec - 24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	527	76	8 500	Q2 - 24	98	Apr - 25	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	184	32	9 100	Q1 - 25	89	Okt - 25	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	386	89	8 000	Q1 - 23	46	Mar - 24	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	34	38	2 540	Q3 - 24	100	Jul - 24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>4 150</b>	<b>1 876</b>	<b>45</b>	<b>74 140</b>		<b>66</b>		
Övriga projekt		2 681	1 354						
<b>Totalt</b>		<b>6 831</b>	<b>3 230</b>						

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

## Fastighetsprojekt

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

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

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

## Förändring fastighetsvärden

Mkr	2023	2022
Ingående värde 1 januari	188 317	181 575
Investeringar	2 802	2 366
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	-543
Värdeförändring	-16 550	4 917
<b>Utgående värde 31 december</b>	<b>174 569</b>	<b>188 317</b>



## FINANSIERING

## Räntebärande skulder

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

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

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

Belåningsgraden uppgick vid årets slut till 42 procent, att jämföra med 40 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntebindningsförfall inom 12 månader minskade till 22 procent (29) av räntebärande skulder samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 4,1 år (4,0). Uppgången i rörliga marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökat. Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,7 procent vid utgången av året jämfört med 2,1 procent vid årsskiftet 2022/2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna. Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr.

## Finansiella risker

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

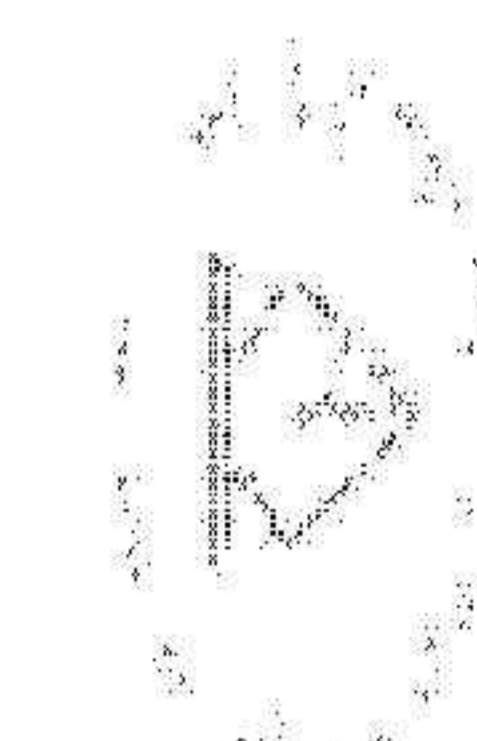
Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 225 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarade tillsammans 192 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 5,2 år (5,7).

## Fördelning finansieringskällor

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

## Ränte- och kapitalbindning

Förfalltidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0-1 år	16 874	22	11 062	15
1-2 år	2 694	3	10 365	14
2-3 år	5 899	8	8 458	11
3-4 år	24 151	32	11 016	14
4-5 år	9 700	13	10 236	13
5-6 år	7 800	10	3 986	5
6-7 år	1 000	1	4 430	6
7-8 år	750	1	2 910	4
8-9 år	0	0	2 502	3
9-10 år	1 548	2	4 764	6
Över 10 år	5 843	8	6 530	9
<b>Totalt</b>	<b>76 259</b>	<b>100</b>	<b>76 259</b>	<b>100</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 året var 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 84 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

### Grön finansiering

Vasakronan emitterade 2013 världens första gröna företagsobligation och 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Under det fjärde kvartalet uppdaterades ramverket för grön finansiering. Det nya ramverket är anpassat till EU-taxonomins kriterier för energieffektivitet i befintligt bestånd med tillägg för bland annat höga krav på miljöcertifieringar och tröskelvärden för koldioxidutsläpp från byggfasen i ny- och ombyggnadsprojekt.

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

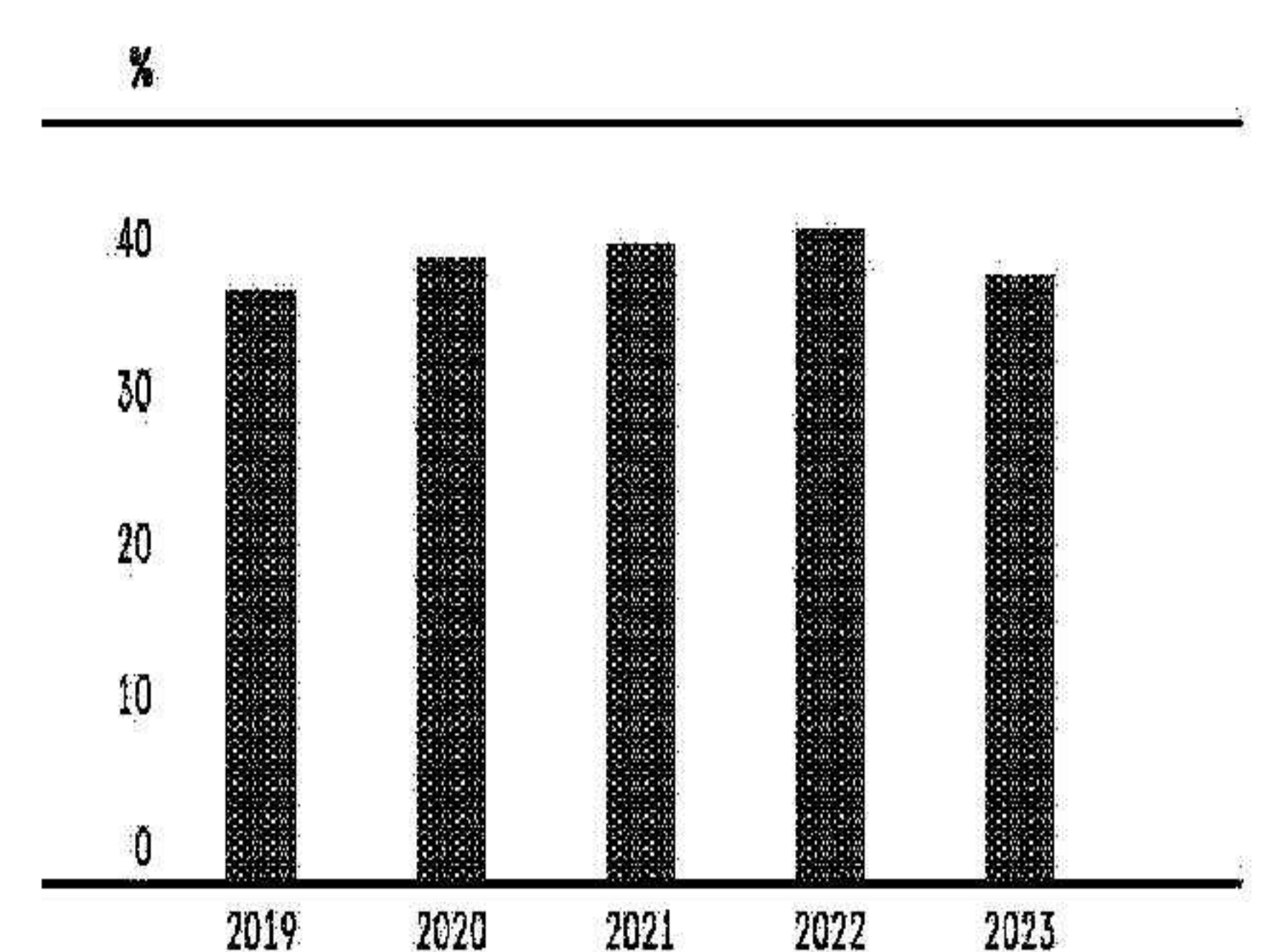
Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid årets slut till totalt 5 855 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603). Andelen grön finansiering som består av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 83 procent (82) av den totala låneportföljen.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 78 902 mkr per 31 december 2023, att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Totalresultatet för året uppgick till -10 855 mkr, att jämföra med 8 468 mkr motsvarande period föregående år. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick vid ingången av året till -9 mkr och avsåg minoritetsägarnas andel av eget kapital i dotterbolaget Idun Real Estate Solutions AB. Då Vasakronans ägarandel under året minskat till under 50 procent redovisas inte längre bolaget som ett koncernbolag med en minoritetsandel i eget kapital utan som ett intresseföretag. Därför är eget kapital per 31 december 2023 i sin helhet hänförligt till moderbolagets ägare.

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

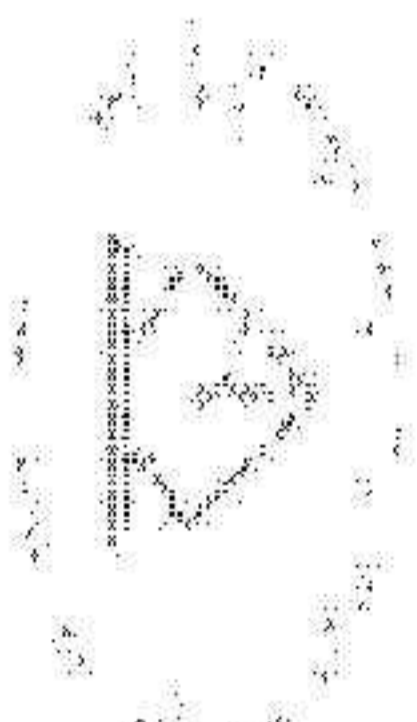
### Betryggande soliditet



Per 31 december:

### Grön finansiering under ramverk

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



## ÖVRIG INFORMATION

### Årsstämma

Den senaste årsstämman i Vasakronan Holding AB hölls den 30 maj 2023 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Stämman fastställde resultat- och balansräkning, beslöt att disponera resultatet i enlighet med den fastställda balansräkningen samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna. Vidare omvaldes som ordinarie ledamöter Kristin Magnusson Bernard, Niklas Ekvall och Eva Halvarsson, samt nyvaldes Staffan Hansén.

### Styrelsen

Styrelsen har under året haft två protokollförda styrelsemöten varav ett i anslutning till genomförd årsstämma. Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat rapporteringsföreskrifter i bolaget.

### Aktiekapital

Totala antalet aktier i bolaget uppgår till 4 000 000 med kvotvärdet 100, och utgörs av ett enda aktieslag med samma rättigheter i bolaget. Aktierna ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonderna. Bolagsordningen i Vasakronan Holding AB innehåller regler om hembudsskyldighet, och anger dessutom att avyttring av aktier i Vasakronan Holding AB endast får ske efter beslut av samtliga aktieägare vid bolagsstämma.

### Risker och möjligheter

Vasakronan Holding är genom verksamheten i Vasakronan koncernen exponerad för en mängd risker. All affärsverksamhet är förenad med risktagande. Rätt hanterade kan dessa risker leda till möjligheter, fel hanterade kan de få stora negativa konsekvenser i form av lägre intäkter, högre kostnader eller minskad trovärdighet. Arbetet med att identifiera, analysera, hantera och följa upp risker är därför ett prioriterat område inom Vasakronan.

Genom finansieringsverksamheten är koncernen exponerat främst mot finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Hanteringen av riskerna regleras av en finanspolicy som utvärderas och fastställs årligen av styrelsen i Vasakronan AB. Finanspolicyn anger mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten.

För en mer utförlig beskrivning av den underliggande koncernens risker och möjligheter hänvisas till Vasakronans årsredovisning för 2023 på sidorna 25-27.

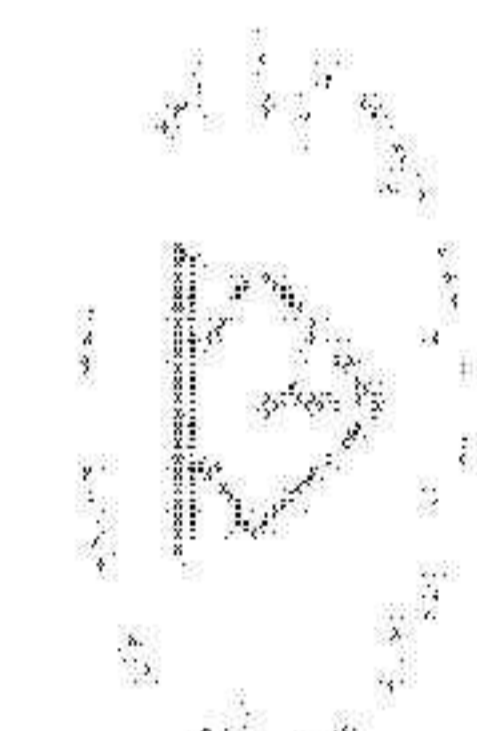
### Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Vasakronan Holdings styrelse ansvarar för den interna kontrollen i bolaget. Den finansiella rapporteringen i Vasakronan Holding hanteras av personalen i dotterbolaget Vasakronan AB (publ). Nedan beskrivs således hur Vasakronan AB:s interna kontroll av den finansiella rapporteringen är organiserad. Rapporten innefattar inte några uttalanden om hur väl den interna kontrollen har fungerat under det gångna räkenskapsåret och har inte granskats av bolagets revisorer.

### Kontrollmiljö

Grunden för den interna kontrollen inom Vasakronan utgörs av en kontrollmiljö med en tydlig organisation, tydliga beslutsvägar och tydlig ansvarsfördelning. Det är Vasakronans styrelse som har det övergripande ansvaret för den interna kontrollen av den finansiella rapporteringen. Styrelsen fastställer årligen ett antal styrande dokument såsom arbetsordning för styrelsen, instruktioner för vd och finanspolicy för att fastställa och tydliggöra fördelningen av ansvar och befogenheter i organisationen. Styrelsen har även tillsatt ett revisionsutskott med särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen samt övervaka företagsledningens arbete med intern kontroll. Kontrollmiljön omfattar också den kultur och de värderingar som både styrelse och företagsledning kommunicerar och verkar utifrån och som bland annat Vasakronans uppförandekod förmedlar, vilken fastställs årligen av styrelsen. En funktion för visselblåsning har inrättats dit bolagets anställda eller andra intressenter kan vända sig vid misstanke om otillbörlighet eller brott. En Compliance officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelbundenhet i bolaget. Rapportering sker årligen till styrelsen.

Utifrån de styrdokument som berör redovisning och finansiell rapportering ansvarar vd för att utforma interna processer samt fastställa policyer och instruktioner. Chef ekonomi och finans ansvarar för att det finns riktlinjer för den finansiella rapporteringen samt säkerställer att denna upprättas i enlighet med gällande redovisningsstandarder, gällande lag- och noteringskrav.



### Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasakronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess se sidan 24 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Därtill görs löpande riskbedömning utifrån bolagets resultat- och balansräkning där varje post utvärderas utifrån dess existens, värdering och fullständighet. Risker kopplade till skatt, juridiska frågor eller andra ej löpande transaktioner utvärderas regelbundet i förebyggande syfte. Riskerna bygger på ledningens bästa bedömning av påverkan och sannolikhet. Riskerna i den finansiella rapporteringen diskuteras löpande med bolagets revisorer.

### Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter utformas utifrån resultatet av riskbedömningarna. Inom Vasakronan finns kontroller inbyggda i samtliga nyckelprocesser genom standardiserade systemlösningar, dokumenterade och väl inarbetade rutiner samt en tydlig ansvarsfördelning inom en centraliserad ekonomi- och finansfunktion. Kontrollaktiviteterna utgör en blandning av förebyggande åtgärder och uppföljningskontroller vilka kan vara både manuella och automatiserade. Den finansiella rapporteringsprocessen är ständigt föremål för prövning. Ekonomi- och finansfunktionen har ett tydligt ansvar för att vid behov anpassa processen för att säkerställa kvaliteten i rapporteringen samt att lagar och externa krav efterlevs.

### Information och kommunikation

Medarbetarnas förståelse för Vasakronans risksituationer är en viktig del i arbetet med intern kontroll. Medvetenhet om riskerna i den finansiella rapporteringen skapas genom att diskussion och dialog med medarbetarna är ett naturligt inslag både i den årligen återkommande affärs- och verksamhetsplaneringen och i det löpande arbetet. Kommunikationen underlättas av en centraliserad ekonomi- och finansfunktion där medarbetarna dagligen har nära kontakt. Väsentliga riktlinjer och instruktioner av betydelse för den finansiella rapporteringen uppdateras löpande och kommuniceras till berörda medarbetare. Alla rutinbeskrivningar och verktyg som behövs finns tillgängliga på Vasakronans intranät, tillsammans med koncern gemensamma policyer och instruktioner.

### Uppföljning av intern kontroll

Vasakronans styrelse har det övergripande ansvaret för uppföljningen av den interna kontrollen. Revisionsutskottet har ett särskilt ansvar för att bereda styrelsens kvalitetssäkring av den finansiella rapporteringen. Uppföljning av den finansiella rapporteringen sker kontinuerligt genom de kontroller och analyser som styrelse, revisionsutskott, ledning och ekonomi- och finansfunktion utför. I dessa fångas även behov av åtgärder eller förslag på förbättringar upp. Uppföljning sker också genom den revision som utförs av bolagets externa revisorer. Avrapportering av iakttagelserna från denna redovisas till styrelsen, revisionsutskottet och bolagsledningen, men också till berörda medarbetare. Bolagets externrevisorer återrapporterar regelbundet resultatet från sin revision till chef för ekonomi och finans samt till revisionsutskottet.

### Personal

Per 31 december 2023 uppgick antal anställda till 300 (294). Medelantal anställda uppgick under 2023 till 297 (288), varav 141 (129) kvinnor och 157 män (159). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4). I Vasakronan AB:s styrelse var 5 kvinnor (5) kvinnor och 4 män (4), och i Vasakronan Holding AB:s var 2 kvinnor (2) och 2 män (2).

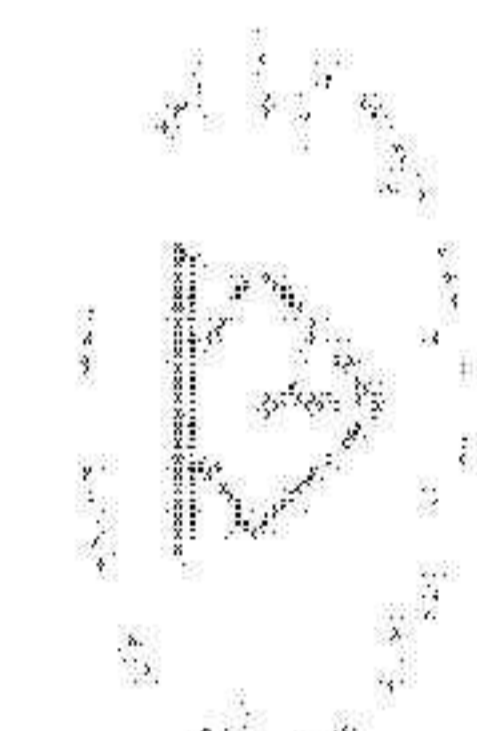
Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidan 130-132 i Vasakronan AB:s hållbarhetsredovisning för 2023.

### Hållbarhetsrapport

I enlighet med ÄRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 87 i Vasakronan AB:s hållbarhetsredovisning för 2023. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 10 och riskhanteringen finns på sidorna 24-27 i Vasakronans årsredovisning för 2023.

### Klimatrisker

Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD:s riktlinjer (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Årets beskrivning finns i Vasakronans hållbarhetsredovisning på sidorna 106-108 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Den



syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna och vilken finansiell påverkan som dessa bedöms kunna få på bolagets finansiella resultat och ställning. Med utgångspunkt i de risker och analyser som framgår av vår TCFD-rapport är bedömningen att de klimatrisker som identifierats för verksamheten inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Vasakronans finansiella ställning på kort sikt. För mer information om styrning, strategi och riskhantering inom detta område, se sidorna 104-105 i Vasakronans hållbarhetsredovisning.

#### Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel om 24 483 264 000 kronor i sin helhet överföres i ny räkning.

#### Framtida utveckling

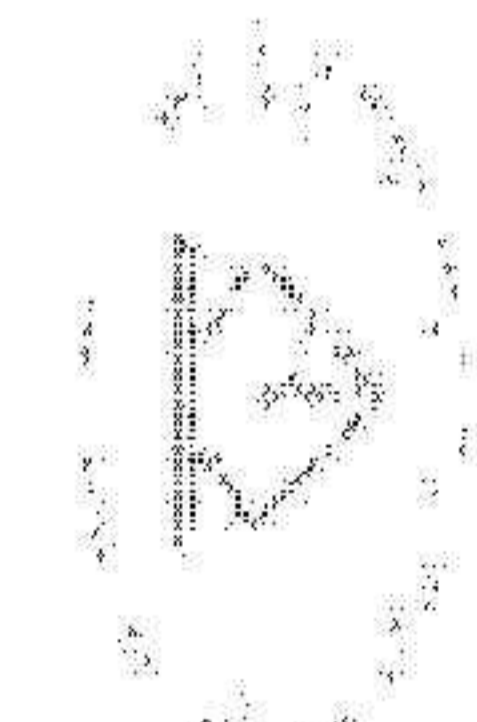
Omvärlden präglas av geopolitisk osäkerhet, högt inflationstryck och ett högre ränteläge. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige befinner sig i en lågkonjunktur. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalet som möter kundernas behov. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2024, med en fortsatt ökning av driftöverskottet i jämförbart bestånd. Utvecklingen av Vasakronans fastighetsbestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att cirka 2,5 mdkr kommer investeras i projekt under 2024.



## Kvartalsöversikt

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
<b>RESULTATRÄKNINGAR, mkr</b>				
Hyresintäkter	2 331	2 322	2 283	2 221
Driftkostnader och fastighetsadministration	-342	-286	-354	-356
Underhållskostnader	-41	-29	-31	-36
Fastighetskatt	-196	-208	-207	-209
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 752</b>	<b>1 799</b>	<b>1 691</b>	<b>1 620</b>
Central administration	-25	-26	-37	-23
Resultat från andelar i joint ventures	-103	-16	-62	-30
Finansiella intäkter	54	39	35	26
Finansiella kostnader	-490	-492	-467	-435
Räntekostnader leasingkulder, tomträttsavgifter och arrenden	-45	-40	-40	-40
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>1 143</b>	<b>1 264</b>	<b>1 120</b>	<b>1 118</b>
<b>Varav förvaltningsresultat</b>	<b>1 243</b>	<b>1 278</b>	<b>1 183</b>	<b>1 147</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7 390	-1 481	-2 631	-5 048
Avskrivning nyttjanderättsstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-865	-600	-26	-229
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-7 114</b>	<b>-819</b>	<b>-1 538</b>	<b>-4 161</b>
Skatt	1 465	172	286	851
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 649</b>	<b>-647</b>	<b>-1 252</b>	<b>-3 310</b>
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-1	-1	-1
<b>Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-5 649</b>	<b>-646</b>	<b>-1 251</b>	<b>-3 309</b>

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
<b>BALANSRÄKNINGAR, mkr</b>				
Förvaltningsfastigheter	174 569	181 088	181 926	183 809
Eget kapital	78 902	84 668	85 205	86 458
Räntebärande skulder	76 259	77 142	77 230	76 447
Balansomslutning	194 820	203 421	203 183	203 765
<b>NYCKELTAL</b>				
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Area på balansdagen, kvkm	2 393	2 393	2 393	2 393
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	166
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	174 569	181 088	181 926	183 809
Nettoinvesteringar, mkr	871	643	748	540
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	90,9	91,1	91,5	91,7
Överskottsgrad, %	76	77	74	73
<b>Finansrelaterade uppgifter</b>				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,6	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	3,5	3,7	3,9
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,8	3,8	3,7	3,8
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	41	41	40
Soliditet på balansdagen, %	40	42	42	42
<b>Övriga uppgifter</b>				
Antal anställda på balansdagen	300	301	295	295



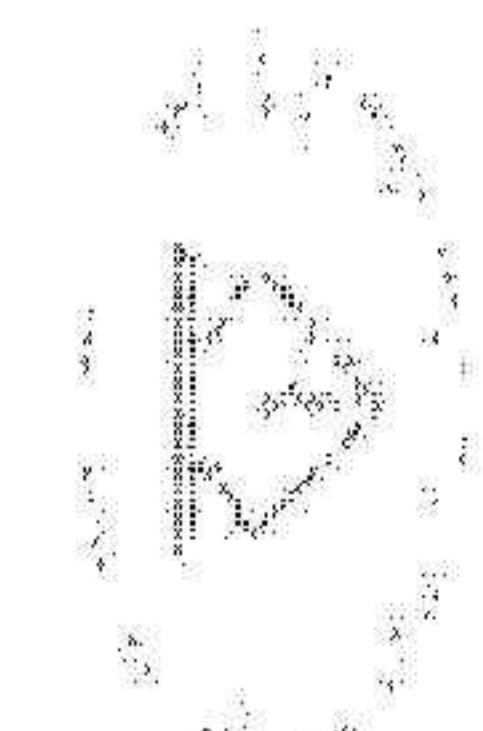




## Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	Not	Belopp i mkr	2023	2022	Not
Hysesintäkter	9 157	8 167	2.1-2	Aktuell skatt	-341	-135	3.1
Driftkostnader	-898	-864		Uppskjuten skatt	3 115	-1 932	3.1
Reparationer och underhåll	-137	-117		<b>Årets resultat</b>	<b>-10 858</b>	<b>8 465</b>	
Fastighetsadministration	-440	-379	2.3	Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-3	
Fastighetskost	-820	-839		<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-10 855</b>	<b>8 468</b>	
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-2 295</b>	<b>-2 199</b>	2.3	<b>Övrigt totalresultat<sup>1</sup></b>			
<b>Driftöverskott</b>	<b>6 862</b>	<b>5 968</b>		<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2</sup></i>			
Central administration	-111	-116	2.3	Pensioner, omvärdering	-14	81	2.4
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-211	-151	7.2	Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-11	-49	2.4
<b>Röreliseresultat</b>	<b>6 540</b>	<b>5 701</b>		Inkomstskatt pensioner	5	-7	
Finansiella intäkter	154	30	2.5	<b>Årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-20</b>	<b>25</b>	
Finansiella kostnader	-1 884	-1 238	2.5	<b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>	<b>-10 876</b>	<b>8 493</b>	
Räntekostnader leasingkulld; tomträttsvägder och arrenden	-165	-160					
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>4 645</b>	<b>4 333</b>					
- Varav förvaltningsresultat	4 852	4 481					
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 550	4 917	4.2				
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3				
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	6.5				
Avyttrad/hedskriven goodwill	0	-2	4.1				
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-13 632</b>	<b>10 532</b>					

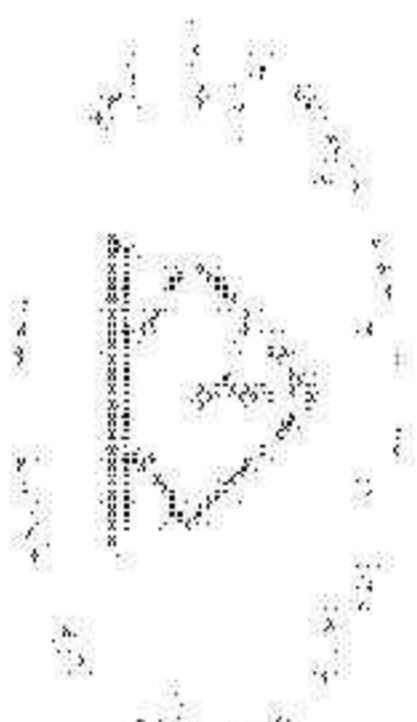
- 1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspärningseffekt.  
2) Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen.





## Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tilläskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	400	4 483	80 401	85 284	6	85 290
Årets resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	-	25
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	8 493	8 493	-3	8 490
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	-	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	400	4 483	84 893	89 776	-9	89 767
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	400	4 483	84 893	89 776	-9	89 767
Årets resultat	-	-	-10 855	-10 855	-3	-10 858
Övrigt totalresultat	-	-	-20	-20	0	-20
<b>Årets totalresultat</b>	-	-	-10 875	-10 875	-3	-10 878
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	-	-	12	12
Utdelning	-	-	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	400	4 483	74 019	78 902	0	78 902



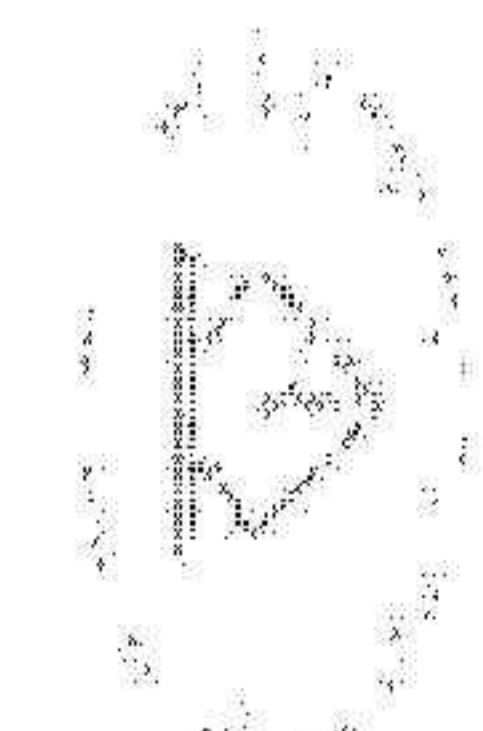
Detta är en sammanfattning av de viktigaste  
 informationerna i årsredovisningen för Vasakronan Holding AB  
 och ska inte betraktas som en komplett beskrivning av  
 verksamheten eller koncernens ekonomiska situation.  
 För mer information, se årsredovisningen i sin helhet.  
 Vasakronan Holding AB  
 2023-12-31

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023	2022	Not
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftöverskott	6 862	5 968	
Central administration	-111	-116	
Återläggning avskrivningar	50	45	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-17	6	6.7
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>6 784</b>	<b>5 903</b>	
Erlagd ränta <sup>1</sup>	-2 102	-1 418	
Erhållen ränta	107	27	
Betald inkomstskatt	-200	-240	
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>4 589</b>	<b>4 272</b>	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-478	-48	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	423	212	
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 534</b>	<b>4 436</b>	
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investering i befintliga fastigheter	-2 802	-2 366	4.2
Förvärv av fastigheter	0	0	4.2
Försäljning av fastigheter	0	543	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-33	-87	
Immateriella anläggningstillgångar	-3	-3	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	18	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-10	107	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-4	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 848</b>	<b>-1 792</b>	
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>1 686</b>	<b>2 644</b>	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning	0	-4 000	9
Upptagna räntebärande skulder	25 793	39 821	
Amortering räntebärande skulder	-25 554	-38 171	
Förändring säkerheter	-1 676	-633	
Lösen av finansiella instrument	-8	-198	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 445</b>	<b>-3 181</b>	
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>241</b>	<b>-537</b>	
<b>Likvida medel vid periodens början</b>	<b>2 984</b>	<b>3 521</b>	
Periodens kassaflöde	241	-537	
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 225</b>	<b>2 984</b>	6.3

1) Erlagd ränta ingår ränta på leasingskulld avseende tomträttsavgälder och arrenden.



Texten är ett utdrag ur årsredovisningen för Vasakronan Holding AB för 2023. Den innehåller information om kassaflödesanalysen och likvida medel. För mer information, se årsredovisningen i sin helhet.

## Moderbolagets räkningar

### Resultaträkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Nettoomsättning	0	0	B.1
Rörelsens kostnader	0	0	2.3-4
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i dotterbolag	0	4 000	8.2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	
Skatt	0	0	3.1
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>	

### Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	0	4 000
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat för året</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>

### Balansräkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i dotterbolag	24 883	24 883	7.1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>24 883</b>	<b>24 883</b>	
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Likvida medel	0	0	6.3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 883</b>	<b>24 883</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	400	400	
	400	400	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel	24 483	20 483	
Årets resultat	0	4 000	
	24 483	24 483	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 883</b>	<b>24 883</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>24 883</b>	<b>24 883</b>	

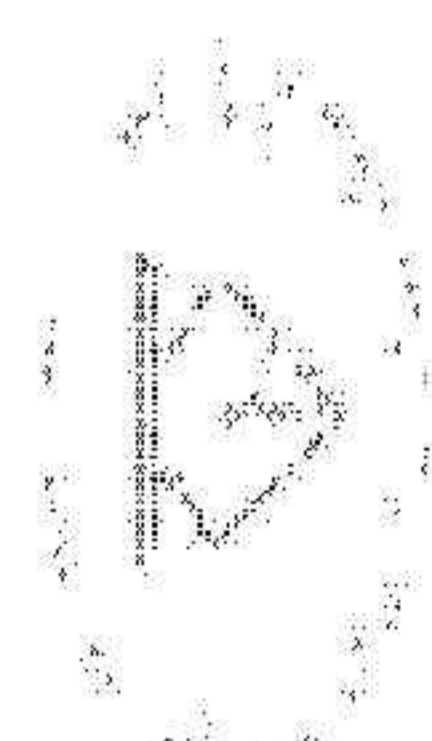
### Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023	2022	Not
<b>Löpande verksamhet</b>			
Kassaflöde från löpande verksamheten	0	0	
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning och koncernbidrag	0	4 000	9
Utbetald utdelning	0	-4 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0	
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Likvida medel vid periodens början	0	0	
Periodens kassaflöde	0	0	
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	6.3

### Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital <sup>1)</sup>	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>400</b>	<b>24 483</b>	<b>24 883</b>
Årets resultat	-	4 000	4 000
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
Utdelning	-	-4 000	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>400</b>	<b>24 483</b>	<b>24 883</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>400</b>	<b>24 483</b>	<b>24 883</b>
Årets resultat	-	0	0
<b>Årets totalresultat</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Utdelning	-	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>400</b>	<b>24 483</b>	<b>24 883</b>

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.



# Noter

Noter, gemensamma för koncernen och moderbolaget. Belopp i mkr om inget annat anges.

## NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

### 1.1 Allmän information

Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, är moderbolag i Vasakronan Holdingkoncernen och har sitt säte i Stockholm med adress Malmkillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

Vasakronan koncernen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter samt köpa och sälja fastigheter i syfte att ge ägarna en långsiktig hög och stabil avkastning. Dotterbolaget Vasakronan AB (publ) har anställd personal som förvaltar och administrerar koncernens fastigheter. Moderbolagets tillgångar består av aktier i dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 21 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 26 april 2024.

### 1.2 Redovisningsprinciper

Denna sektion är en översiktlig sammanfattning av grunderna för upprättandet av de finansiella rapporterna. För information om specifika poster, se respektive not. Alla belopp är redovisade i miljoner kronor om inget annat anges. Beloppen avser perioden 1 januari–31 december för resultaträkningsrelaterade poster och 31 december för balansräkningsrelaterade.

#### Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2023 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering). Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. Årsredovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde, utom då det gäller omvärdering av förvaltningsfastigheter samt finansiella instrument som värderas till verkligt värde. De områden som innefattar en hög grad av komplexa bedömningar, eller där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse, anges i respektive not.

#### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden med undantag för posterna för förvaltningsfastigheter samt vissa finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde.

Koncernbolag är företag som Vasakronan har bestämmande inflytande över. Dotterbolag är företag som ägs direkt av Vasakronan AB (publ). Bestämmande inflytande innebär att moderbolaget är exponerat för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernbolag inkluderas från och med den dag bestämmande inflytande överförs till koncernen och exkluderas från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernbolag redovisas initialt i koncernredovisningen enligt förvärvsmetoden. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan överförd ersättning och det verkliga värdet på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill.

När ett bolag förvärvas utgör det antingen förvärv av tillgångar eller förvärv av rörelse. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser likartade fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisation och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamheten. Övriga förvärv är rörelseförvärv. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfylla.

Koncerninterna transaktioner, balansposter och orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

#### Joint ventures

Samtliga joint arrangements är klassificerade som joint ventures då varken avtalsvillkoren eller enhetens legala form ger delägarna rätt till tillgångar och skulder tillhörande arrangementet. Joint venture-bolag är företag där Vasakronan genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över styrningen i företaget.

Innehav i joint ventures redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Det koncernmässigt bokförda värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat och eventuell erhållen utdelning. Koncernens andel i joint ventures ingår därmed i koncernens resultaträkning. Om förlusten i joint ventures överstiger koncernens andel redovisar koncernen inte ytterligare förluster om inte koncernen påtagit sig förpliktelser eller gjort betalningar för joint venture-bolagets räkning.

Koncerninterna vinster/förluster till följd av transaktioner med dessa företag elimineras i förhållande till koncernens innehav. Om redovisningsprinciperna för joint ventures inte stämmer överens med koncernen har justeringar gjorts.



	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<b>RESULTATRÄKNING</b>												
Hyresintäkter	5 973	5 297	1 654	1 462	841	777	689	631	0	0	9 157	8 167
Driftkostnader	-552	-524	-148	-138	-116	-119	-82	-83	0	0	-898	-864
Reparationer och underhåll	-86	-75	-25	-21	-12	-10	-14	-11	0	0	-137	-117
Fastighetsadministration	-236	-205	-93	-79	-61	-49	-50	-46	0	0	-440	-379
Fastighetskostnader	-577	-583	-145	-144	-52	-66	-46	-46	0	0	-820	-839
<b>Fastighetskostnader</b>	<b>-1 451</b>	<b>-1 387</b>	<b>-411</b>	<b>-382</b>	<b>-241</b>	<b>-244</b>	<b>-192</b>	<b>-186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2 295</b>	<b>-2 199</b>
Driftöverskott	4 522	3 910	1 243	1 080	600	533	497	445	0	0	6 862	5 968
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-111	-116	-111	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-211	-151	-211	-151
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	154	30	154	30
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 884	-1 238	-1 884	-1 238
Räntekostnader leasingsskuld, tomträttsavgälder och arrenden	-156	-150	-1	-2	-8	-8	0	0	0	0	-165	-160
<b>Resultat före värdeförändringar och skatt</b>											<b>4 645</b>	<b>4 333</b>
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10 309	4 949	-4 625	-111	-770	-131	-846	210	0	0	-16 550	4 917
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	-7	-7	0	0	0	0	0	0	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 720	1 291	-1 720	1 291
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0	-2	-2	0	0	0	0	-2	-2
<b>Resultat före skatt</b>											<b>-13 632</b>	<b>10 532</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>												
Förvaltningsfastigheter	120 592	129 240	29 449	33 650	13 113	13 725	11 415	11 702	0	0	174 569	188 317
varav årets investeringar	1 660	1 583	425	444	158	136	559	203	0	0	2 802	2 366
varav årets förvärv/försäljningar	0	-543	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-543
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	6 045	4 859	22	29	262	262	0	0	0	0	6 329	5 150
Goodwill	1 045	1 047	435	435	341	339	80	80	0	0	1 901	1 901
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	12 021	13 217	12 021	13 217
<b>Summa tillgångar</b>	<b>127 682</b>	<b>135 146</b>	<b>29 906</b>	<b>34 114</b>	<b>13 716</b>	<b>14 326</b>	<b>11 495</b>	<b>11 782</b>	<b>12 021</b>	<b>13 217</b>	<b>194 820</b>	<b>208 585</b>

Detta är ett utdrag ur årsredovisningen för Vasakronan Holding AB. För mer information om Vasakronan Holding AB, se årsredovisningen för 2023 på www.vasakronan.se.

2.2 Hyresintäkter

§ Redovisningsprinciper – hyresintäkter

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter och hyrestillägg som aviseras i förskott och periodiseras linjärt så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter. Hyrestillägg avseende media, fastighetsskatt samt andra kostnader ses som en integrerad del av hyresintäkten då de inte är självständiga tjänster. I de fall Vasakronan agerar ombud för hyresgästen faktureras de separat. Rabatter har i förekommande fall reducerat de redovisade intäkterna. Större hyresrabatter periodiseras linjärt över kontraktets löptid. Ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflytt redovisas som intäkt då avtalsförhållandet upphör och inga åtaganden kvarstår för Vasakronan, vilket normalt sker när hyresgästen flyttar.

Hyresavtalen klassificeras som operationella hyresavtal och fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Årets förändring av koncernens hyresintäkter

Resultaträkningen 2022	8 167
Förändring jämförbart bestånd	762
Projektfastigheter	241
Förvärvade fastigheter	0
Sålda fastigheter	-13
<b>Resultaträkningen 2023</b>	<b>9 157</b>

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år <sup>1)</sup>	2 798	1 570
2025	950	1 773
2026	691	1 424
2027	427	1 558
2028	149	838
Senare än 5 år	191	2 303
<b>Summa</b>	<b>5 206</b>	<b>9 465</b>

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 115 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,7). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 037 kommersiella kontrakt (4 107) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer än 3 procent av hyresintäkterna. Hyresgäster inom offentlig verksamhet svarar för 24 procent (24) av kontrakterad hyra. Exponeringen för kreditförluster minskas genom att hyresgästernas kreditvärdighet analyseras vid nyuthyrning och löpande. Vid behov ställs krav på säkerhet.

2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

Kostnader fördelade i resultaträkningen	Koncernen	
	2023	2022
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 855	-1 820
Fastighetsadministration	-440	-379
Central administration	-111	-116
<b>Summa</b>	<b>-2 406</b>	<b>-2 315</b>

Kostnader per kostnadslag	Koncernen	
	2023	2022
Reparationer och underhåll	-137	-117
Fastighetsskatt	-820	-839
Övriga direkta fastighetskostnader	-881	-851
Personalkostnader	-431	-406
Avskrivningar	-21	-21
Övriga externa kostnader	-116	-81
<b>Summa</b>	<b>-2 406</b>	<b>-2 315</b>

Moderbolagets verksamhet består av koncernövergripande funktioner samt förvaltning av fastigheter ägda av andra koncernbolag. Kostnaderna för fastighetsförvaltning faktureras till fastighetsägande koncernbolag som fastighetsadministration. Kostnader för central administration stannar i moderbolaget och är relaterade till kostnader såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

Vasakronan Holding AB, Vasakronan 1, 141 86, Stockholm, Sverige. Org. nr. 769618-70. Enligt årsredovisning 2023.





### Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP. Enligt Rådet för finansiell rapportering UFR10 omfattar planen flera arbetsgivare. Medarbetare som anställdes efter 1 augusti 2022 omfattas av en premiebaserad plan inom BTP, medan övriga medarbetare omfattas av en förmånsbaserad plan.

För verkställande direktören utgörs pensionsgrundande lön av aktuell baslön och semester tillägg. Pensionsavsättningen ska utgöra 30 procent av pensionsgrundande lön. Pensionsåldern är 65 år.

Övriga ledande befattningshavare har en så kallad "10-taggarlösning" i BTP-planen och är beräknad utifrån pensionsåldern 65 år.

### Villkor

För verkställande direktören gäller vid uppsägning en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida, av annan anledning än som föranleder avsked med omedelbar verkan, utgår utöver förmåner under uppsägningstiden ett avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

Övriga ledande befattningshavare har en ömsesidig uppsägningstid om 6 månader. Vid uppsägning från bolagets sida erhålls ett avgångsvederlag på 12 månadslöner. För ledande befattningshavare som inträtt i ledningsgruppen före 2020 och som är över 50 år vid uppsägningstillfället erhålls ett avgångsvederlag på 18 månadslöner.

Om verkställande direktören eller övriga ledande befattningshavare får ersättning från annan tjänst justeras avgångsvederlaget ner med motsvarande belopp. Vid uppsägning från verkställande direktören eller ledande befattningshavare utgår inget avgångsvederlag.

### Avsatt till pensioner

Pensionslösningarna avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension och innehas i antingen premie- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Premiebestämda utgörs av BTP, BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia.

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapportering uttalande UFR10, redovisas som en premiebästämd pension. Förpliktsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 158 procent (172).

Enligt IAS19 ska all förmånsbestämd pensionsrätt ses som intjänad linjärt över anställningstiden. Det innebär att värdet på pensionskostnaderna i koncernens resultaträkning utgörs av ett beräknat värde som kan avvika från de faktiskt inbetalda pensionspremierna som redovisas i moderbolaget. I koncernens balansräkning redovisas nettot av pensionsförpliktelsernas nuvärde och det verkliga värdet på förvaltningstillgångarna.

Pensionskostnader i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Pensionskostnader, premiebästämda	65	60	0	0
Pensionskostnader, förmånsbestämda	10	18	0	0
Särskild löneskatt på pensionskostnader	18	19	0	0
<b>Summa pensionskostnader i resultaträkningen</b>	<b>93</b>	<b>97</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Varav redovisat som fastighetsadministration</i>	75	78		
<i>Varav redovisat som central administration</i>	18	19		
<b>Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt</b>				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-14	81		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	-11	-49		
<b>Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt</b>	<b>-25</b>	<b>32</b>		





NOT 3 SKATT

§ Redovisningsprinciper – skatt

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, förutom då den underliggande transaktionen redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital och då även tillhörande skatteeffekt inkluderas.

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden och redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom justeringar för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster.

Årets aktuella skatt som ska betalas eller erhållas justeras med eventuell skatt från tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, och uppskjutna skatteskulder och fordringar redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Redovisat värde på uppskjutna skattefordringar och underskottsavdrag provas vid varje bokslutstillfälle och reduceras om det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas helt eller delvis.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstämde skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras. Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

För räkenskapsåret 2023 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2024. Koncernen omfattas därför av lagen om tilläggs-skatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EUs direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggs-skatt ska eventuell tilläggs-skatt, som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Vasakronan koncernen enbart består av svenska enheter förväntas därför inte någon effekt på inkomstskatten. Koncernen har även tillämpat det obligatoriska undantaget från att beräkna och rapportera uppskjuten skatt baserad på lag om tilläggs-skatt, enligt IAS 12.4A.

Skatt på årets resultat	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-341	-135	0	0
Uppskjuten skatt	3 115	-1 932	0	0
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>2 774</b>	<b>-2 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	-13 632	10 532	0	4 000
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	2 808	-2 170	0	-824
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-2	-3	0	0
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	0	66	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-23	-25	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	0	824
Nedskrivning av andelar	-	-	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	3	-15	0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	0	-1	0	0
Skattereduktion inventarier	-	84	-	0
Övriga justeringar	-12	-3	0	0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>2 774</b>	<b>-2 067</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Effektiv skattesats, %	20,4	19,6	-	-

Fastigheter kan avyttras direkt eller indirekt genom att det fastighetsägande dotterbolaget avyttras. Vinst från försäljning av fastighet är skattepliktig medan vinst från försäljning av bolag i de flesta fall är skattefri.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures redovisas i resultaträkningen netto efter avdrag/tillägg för beräknad skatt.

Detta finansiella rapporter har utarbetats och godkänts av styrelsen för Vasakronan Holding AB. Styrelsen ansvarar för att informationen i rapporten är sann och korrekt. Styrelsen ansvarar även för att informationen i rapporten inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Styrelsen ansvarar även för att informationen i rapporten inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Styrelsen ansvarar även för att informationen i rapporten inte innehåller några väsentliga felaktigheter.



NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper - immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Den goodwill som uppstår vid upprättandet av koncernredovisningen består av ett belopp motsvarande skillnaden mellan erlagd köpeskilling och verkligt värde på förvärvade nettotillgångar. Koncernens goodwill har huvudsakligen uppkommit vid rörelseförvärvet av Vasakronan och redovisas i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv. I koncernen är goodwill huvudsakligen hänförlig till skillnaden mellan nominell och kalkylmässig skattesats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet och redovisas som "avyttrad/nedskriven goodwill".

Övriga immateriella tillgångar

Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket Vasakronan. Varumärket har förvärvats genom ett rörelseförvärv och värderats till verkligt värde på förvärvsdagen.

Nedskrivningsprövning

Nyttjandeperioden för goodwill och varumärket har bedömts vara obestämbar och därmed inte föremål för avskrivning. Värdet testas i stället årligen eller vid eventuella indikationer på nedskrivningsbehov. Goodwill som uppstått vid förvärv som inte betraktas som tillgångsförvärv testas för respektive fastighet eller balanspost som goodwill har allokerats till vid förvärvstidpunkten.

Goodwill

Goodwill testas kvartalsvis genom att säkerställa att redovisat värde för fastigheten inte överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet påverkas huvudsakligen av bedömt marknadsvärde på uppskjuten skatt. Företagsledningen grundar sin bedömning främst på observerbara marknadsdata för genomförda transaktioner. Vid fastställandet av verkligt värde på goodwill vid utgången av 2023 har uppskjuten skatt i genomsnitt värderats till 6,2 procent (6,2).

Övriga immateriella tillgångar

Investeringar i tekniska plattformar skrivs av löpande. Kvarvarande värde på de tekniska plattformarna samt varumärket testas årligen, eller vid indikation på värdenedgång. Detta för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Vid utgången av 2023 fanns inget behov av nedskrivning.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	1 901	1 903	117	141	2 018	2 044
Avyttringar/nedskrivningar	0	-2	-18	-28	-18	-30
Årets förvärv	0	0	6	10	6	10
Årets avskrivningar	0	0	-5	-6	-5	-6
<b>Utgående balans</b>	<b>1 901</b>	<b>1 901</b>	<b>100</b>	<b>117</b>	<b>2 001</b>	<b>2 018</b>

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper - förvaltningsfastigheter

Vasakronans fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter samt värdestegringar och klassificeras därmed som förvaltningsfastigheter. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader och mark, markanläggningar, byggnads- och markinventarier samt pågående arbeten. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Förändringar i verkligt värde redovisas som både realiserade och orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Vasakronan tillämpar IFRS 13, "Värdering till verkligt värde" - Nivå 3, "Icke observerbara indata för tillgången eller skulden".

Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.

Tillkommande utgifter aktiveras då det är sannolikt att koncernen erhåller ekonomiska fördelar i framtiden förknippade med utgiften, med andra ord när utgiften är värdehöjande. Övriga underhållsutgifter samt reparationer resultatförs i den period de uppstår.

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS23 Lånekostnader, se not 6.2.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2023	2022
Ingående balans	188 317	181 575
Investeringar	2 802	2 366
Förvärv, köpeskilling	0	0
Försäljning	0	-543
Värdeförändring	-16 550	4 917
<b>Utgående balans</b>	<b>174 569</b>	<b>188 317</b>
<b>Skattomässiga värden</b>	<b>50 598</b>	<b>50 979</b>

Detta är en del av årsredovisningen för Vasakronan Holding AB. För mer information om Vasakronans verksamhet, se årsrapporten på vasakronan.se.

**Värdering**

Verkligt värde utgörs av marknadsvärdet som baserar sig på det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Fastigheternas verkliga värde fastställs vid varje enskilt bokslutstillfälle genom en marknadsvärdering av varje enskild fastighet. Värderingsprocessen styrs av en värderingspolicy och i enlighet med denna värderas samtliga fastigheter externt vid hel- och halvårsskifte. Vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards (the Red Book). Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2023 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

**Värderingsantaganden**

Fastighetsvärderingarna grundar sig på observerbara samt icke observerbara data. De observerbara data som har störst påverkan på värdet är faktiska hyror och drifts- och underhållskostnader, planerade investeringar och aktuella vakansgrader. Bland icke observerbara data finns främst direktavkastningskrav, kalkylränta samt förväntningar om hyres- och vakansnivåer.

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst tio år, vilket främst är tillämpligt på förvaltningsfastigheter i normal drift och projektfastigheter med kontrakterade hyresgäster. För byggrätter och andra fastigheter där en kassaflödesvärdering inte är tillämplig bedöms marknadsvärdena i stället utifrån ortsprismetoden, alternativt en exploateringskalkyl, med hänsyn tagen till de osäkerheter som marknaden bedömer.

Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. I prognostiseringen av framtida kassaflöden tas det hänsyn till objektets användning, ålder samt underhållsstatus. Hyresinbetalningarna baseras på befintliga hyreskontrakt och när kontrakten löper ut antas en marknadsmässig hyresnivå. Kostnader för drift, underhåll och administration baseras på faktiska kostnader i kombination med prognoser, bedömningar och erfarenheter från jämförbara objekt. Framtida investeringar bedöms utifrån det behov som föreligger. Externa värderare besiktigar varje fastighet minst vart tredje år.

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta - kassaflöde	6,38%
Kalkylränta - restvärde	6,52%
Direktavkastningskrav restvärde	4,51%
Långsiktig vakansgrad	5,17%
Drift- och underhållskostnader år 1	498 kr/kvm
Investeringar år 1	931 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	4 127 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall, %	Genomsnitt 2023, %	Genomsnitt 2022, %
Stockholms innerstad	3,70-5,90	4,17	3,64
Stockholms närförorter	4,35-6,65	5,35	4,68
Göteborg	4,05-4,90	4,49	3,81
Malmö	4,35-6,15	5,05	4,61
Uppsala	4,35-5,95	5,11	4,78
<b>Totalt</b>	<b>3,70-6,65</b>	<b>4,51</b>	<b>3,95</b>

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	Intervall, %	Genomsnitt 2023, %	Genomsnitt 2022, %
Kontor	3,70-6,65	4,47	3,92
Handel	4,35-6,15	4,89	4,28
Övrigt	5,30-6,25	5,53	5,24
<b>Totalt</b>	<b>3,70-6,65</b>	<b>4,51</b>	<b>3,95</b>

Detta är en del av årsredovisningen för Vasakronan Holding AB. För ytterligare information, se årsredovisningen i sin helhet på www.vasakronan.se.



Värdet förändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2023	2022
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-1 060	1 362
Transaktioner	0	17
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-36 118	-1 604
Marknadshyresförändring	20 628	5 142
<b>Summa värdetförändring</b>	<b>-16 550</b>	<b>4 917</b>
<b>Åtaganden om slutförande av större projekt (se sammanställning sida 15)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kvarvarande investering	2 249	2 292

**Känslighetsanalys**

Då fastighetsvärderingar innebär en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given värderingspunkt på marknaden finns en osäkerhet i de uppskattade marknadsvärdena. Dessa anges därför i värderingarna med ett kompletterande värdeintervall som normalt uppgår till +/- 5-10 procent. Värdeintervallet kan dock variera över tid beroende på bland annat marknadsläget och fastighets-specifika förändringar.

I en osäker marknad med få transaktioner kan det vara svårt att identifiera förändringar i värderingsåtagandena, särskilt direktavkastningskraven. Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid enskilda förändringar.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värdepåverkan, mkr	Värdepåverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 269	-17,9
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	49 072	28,1
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+1 951	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 182	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 364	+/-1,4

**4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingkulder**

**§ Redovisningsprinciper - nyttjanderättstillgångar och leasingkulder**

I enlighet med IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över tolv månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomträter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträtsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgifter med avgiftsränta motsvarande 3,00-3,75 procent. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträtsavtal	Arrenden	Total
<b>Anskaffningsvärde:</b>			
Per 1 januari 2023	5 092	85	5 177
Omvärdering <sup>1</sup>	1 185	0	1 185
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>6 277</b>	<b>85</b>	<b>6 362</b>
<b>Avskrivningar:</b>			
Per 1 januari 2023	0	-27	-27
Årets avskrivning	0	-7	-7
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>-34</b>
<b>Redovisad tillgång per 31 december 2023</b>	<b>6 277</b>	<b>51</b>	<b>6 329</b>

Leasingkulder	Tomträtsavtal	Arrenden	Total
<b>Anskaffningsvärde:</b>			
Per 1 januari 2023	5 092	85	5 177
Omvärdering <sup>1</sup>	1 185	0	1 185
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>6 277</b>	<b>85</b>	<b>6 362</b>
<b>Amortering:</b>			
Per 1 januari 2023	0	-26	-26
Årets amortering	0	-7	-7
<b>Per 31 december 2023</b>	<b>0</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
<b>Redovisad leasingkuld per 31 december 2023</b>	<b>6 277</b>	<b>52</b>	<b>6 330</b>

1) Omvärdering av tomträtsavtal förklaras av högre bedömda tomträtsavgifter på de avtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling.

För information om Vasakronan Holding AB och dess verksamhet, se Vasakronan Holding AB årsrapport 2023 på www.vasakronan.se. För information om Vasakronan Holding AB och dess verksamhet, se Vasakronan Holding AB årsrapport 2023 på www.vasakronan.se.





**Finansiella risker och rapportering**

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med riktlinjer fastställda av Vasakronans styrelse. I sin finansieringsverksamhet exponeras koncernen för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk.

**Finanspolicy**

Mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten anges i Vasakronans finanspolicy samt i en instruktion för finansavdelningen. I de styrande dokumenten regleras riskmandat. Policyn reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. I enlighet med de styrande dokumenten gäller dualitetsprincipen i samband med affärer, vilket innebär att den individ som genomför och registrerar en affär inte har befogenhet att kontrollera och likviditetsmässigt hantera den. Befogenheter för affärsavslut regleras genom fullmakt mot respektive motpart. Finanspolicy och instruktionen för finansavdelningen utvärderas löpande och fastställs årligen av styrelsen.

All finansieringsverksamhet bedrivs i en central finansfunktion. Det säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2023-12-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning	min 2 år	4,9 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,2 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	15%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	192%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	22%
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering utan tillgångar i utländsk valuta	Ingen exponering	uppfyllt
Valutaexponering vid tillgång i utländsk valuta	max 1% av bolagets balansslutning	uppfyllt
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt

**6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen**

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	4 215	6
Obligationer, SEK	89 100 <sup>1)</sup>	-	27 847	37
Obligationer, NOK	-	11 931	11 833	16
Obligationer, EUR	-	487	5 419	7
Obligationer, JPY	-	29 400	2 102	3
Obligationer, AUD	-	230	1 581	2
Obligationer, USD	-	505	5 087	7
Obligationer, HKD	-	790	949	1
Obligationer, CHF	-	20	240	0
Banklån med säkerhet	11 131	-	11 131	15
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	5 855	-	5 855	8
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	0	0
<b>Totalt</b>			<b>76 259</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Beloppet motsvarar 8 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansieringsverksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/underkurs	Valutakursdifferenser	Utgående balans
Certifikatprogram	4 886	-16 384	15 701	12	0	4 215
Obligationer	54 453	-8 064	10 092	6	-1 428	55 059
NSV	559	-564	0	0	5	0
Banklån	17 527	-542	0	0	0	16 985
<b>Summa</b>	<b>77 425</b>	<b>-25 554</b>	<b>25 793</b>	<b>18</b>	<b>-1 423</b>	<b>76 259</b>

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är icke kassaflödespåverkande poster.

Detta är en del av årsredovisningen för Vasakronan Holding AB. För mer information om Vasakronan Holding AB, se årsredovisningen för 2023 på www.vasakronan.se.

**Lånevillkor**

- Avtal för certifikat och bankupplåning innehåller en ägarklausul som ger långivaren möjlighet att säga upp lånet och kräva återbetalning om Vasakronan inte till minst 51 procent ägs av en eller flera av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Liknande ägarklausul återfinns i obligationsavtal där obligationsinnehavaren har rätt att kräva återbetalning om en ägarförändring enligt ovan sker, som i sin tur leder till en nedgradering av bolagets rating med minst ett steg.
- Banklåneavtalen innehåller villkoret att räntetäckningsgraden inte får understiga 1,5 gånger.
- Icke säkerställda låneavtal innehåller även villkoret att belåningsgraden inte får överstiga 65 procent.
- Obligationslån innehåller villkoret att säkerställd finansiering inte får överstiga 40 procent av koncernens totala tillgångar.

**Redovisat värde**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket är redovisat i ovanstående tabeller.

**4.3 Finansiella risker****Valutarisk**

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valutaexponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansslutning. Finns inga tillgångar i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras. Då Vasakronan inte innehar tillgångar i utländsk valuta säkras räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta med hjälp av valutaräntederivat. Lån i utländsk valuta redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde och omräknas till balansdagens kurs. Det medför att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den växelkurs som förelåg då lånet avtalades avviker från aktuell växelkurs. För valutaräntederivat är exponeringen mot räntor och växelkurser densamma som för underliggande lån. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Det innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Eftersom Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar resultat- och balansräkning inte säkringen fullt ut då det uppstår ett över- eller undervärde i valutaderivat på grund av ändrad räntenivå, vilket inte tas hänsyn till vid värderingen av lån i utländsk valuta. Per 2023-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -1 81 mkr. Motsvarande tillgång om 181 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta uppgår till -2 717 mkr. Denna effekt återspeglas inte i balans- och i resultaträkningen för underliggande lån.

**Finansierings- och likviditetsrisk**

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsad tillgång till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga två år.

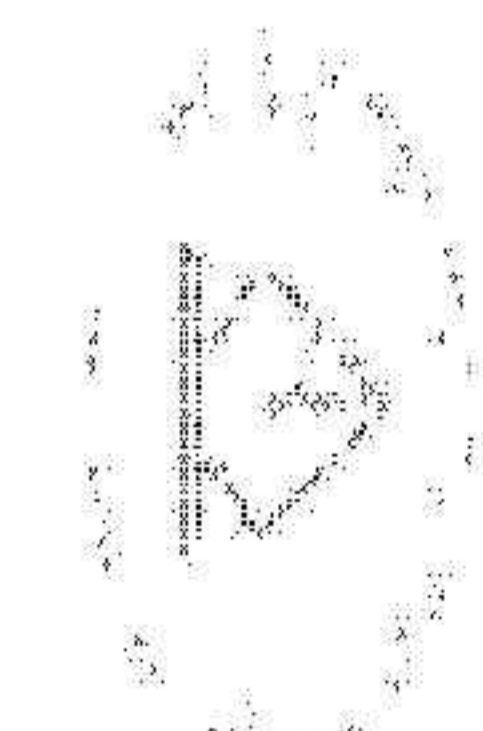
Vasakronan har ett kreditlöfte som löper tills vidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym på 18 mdkr och en uppsägningstid om 24 månader.

Likvida medel redovisas till nominellt belopp och utgörs av kassa, banktillgodohavanden och övriga kortfristiga placeringar med en löptid på högst tre månader. Med likviditetsrisk avses Vasakronans risk att det saknas likvida medel eller krediter för att fullgöra betalningsförpliktelser. Riskens balanseras då relationen mellan kreditlöften, likvida medel och låneförfall inom tolv månader ska vara minst 100 procent.

Löptidsanalysen baseras på belopp för framtida ej diskonterade kassaflöden relaterat till finansiella fordringar och skulder inklusive ränta, uppdelat efter tiden till avtalsenlig förfallotidpunkt. Balansdagens ränta för respektive lån och derivat är grunden till beräkningen av framtida kassaflöden för samtliga skulder. Balansdagens växelkurs används för valutaderivat.

**Ränterisk**

Med ränterisk avses exponeringen för förändringar i marknadsräntor och kreditmarginaler. Vasakronans finansfunktion begränsar risken genom att hålla den genomsnittliga räntebindningstiden till minst två år. Ränterisken reflekteras av räntetäckningsgraden som enligt finanspolicy alltid ska överstiga 2,0 gånger senaste tolv månaderna.





**Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning**

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2023	2022
Ränteswappar, valutaränteswappar	3 375	6 268
Elderivat	0	170
<b>Utgående balans</b>	<b>3 375</b>	<b>6 428</b>
Derivatinstrument – finansiella skulder	2023	2022
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-4 012	-3 891
Elderivat	-11	0
<b>Utgående balans</b>	<b>-4 023</b>	<b>-3 891</b>
<b>Netto derivatinstrument</b>	<b>-648</b>	<b>2 537</b>

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för detsamma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2023-12-31 var -29 mkr (-99) och är inkluderat i värdet för ränteswappar.

**Kreditrisk**

Med kreditrisk avses risken att Vasakronans motpart inte kan uppfylla sina åtaganden i samband med likviditetsförvaltning och nyttjandet av finansiella derivat. Denna risk begränsas genom att arbeta med flera olika motparter. Finanspolicyn anger även att:

- Derivatavtal tecknas med motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller BBB+ med CSA-avtal.
- Placering av likvida medel endast hos utvalda motparter med lägst kreditrating BBB på NCR eller Standard & Poor's ratingskala alternativt Baa2 på Moody's ratingskala.
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga sex månader.
- Krav på ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld mot samma motpart.

**Motpartsrisk derivatkontrakt**

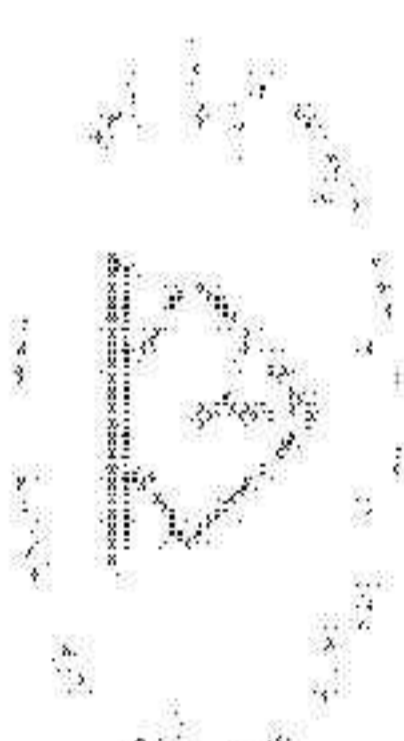
Som ett led i att hantera motpartsrisker i derivatkontrakt har koncernen ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Avtalen är ömsesidiga och parterna förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden och övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2023 erhållit och lämnat sådan deposition.

Långfristiga fordringar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Deposition CSA-avtal	2 394	1 371	0	0
Övriga långfristiga fordringar	74	65	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>2 468</b>	<b>1 436</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Övriga långfristiga skulder	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Deposition CSA-avtal	0	-13	0	0
Skulder till dotterbolag	-	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	-65	-65	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>-65</b>	<b>-78</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6.5 Finansiella instrument**

För de finansiella instrumenten kundfordringar, leverantörsskulder, derivat och likvida medel överensstämmer verkligt värde med bokfört värde. Verkligt värde för övriga finansiella instrument fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal. Det ger i dagsläget en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 4 339 mkr och öka det egna kapitalet med 3 445 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.







7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

Långfristiga fordringar joint ventures	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående balans	0	20	0	0
Nyutlåning	0	20	0	0
Omklassificering	0	-40	0	0
<b>Utgående balans</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närtstående

Närstående	Transaktioner
Dotterbolag	Ingen utdelning har erhållits från Vasakronan AB under 2023. Bolaget har erlagt ersättning för administrativa tjänster om 50 tkr och erhållit ett koncernbidrag om 50 tkr.
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhåller kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Vid utgången av 2023 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 225 mkr.
Styrelse	För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Ingen ersättning har utgått till styrelsen i Vasakronan Holding AB.
Ledningsgrupp	För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av ledningsgruppen finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och transaktioner not 8.1, se även Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Vasakronan AB för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag och joint ventures	Bolag och transaktioner framgår av not 7.2 och 7.3. Transaktionerna avser främst resultatandelar i bolagen samt värdeöverföringar mellan koncernen och bolagen.

NOT 8 MODERBOLAGET

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen i enlighet med RFR2 Redovisning för juridiska personer. Detta betyder att IFRS tillämpas med de avvikelser som anges i moderbolagets redovisningsprinciper.

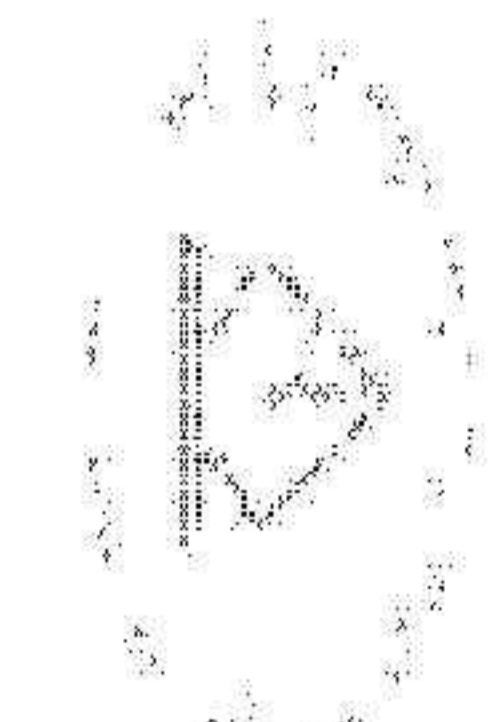
- Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen.
- Andelar i dotterbolag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. Vid beräkning av det koncernmässiga värdet värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde, se 4.2. Tidigare nedskrivning som inte längre är motiverad återförs. Det bokförda värdet testas kvartalsvis mot dotterbolagets egna kapital.
- Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.
- Erhållna och lämnade koncernbidrag till/från dotterbolag redovisas som resultat från andelar i dotterbolag i resultaträkningen.

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

Av moderbolagets inköp under räkenskapsåret avser 100 procent (100) inköp från dotterbolaget. De koncerninterna kostnaderna består av administrativa tjänster.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

Resultat från andelar i dotterbolag	Moderbolaget	
	2023	2022
Erhållna och lämnade koncernbidrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	4 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>4 000</b>



Detta är ett utdrag ur årsredovisningen för Vasakronan Holding AB för 2023. För fullständig information, se årsredovisningen på www.vasakronan.se.

**NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION****Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:**

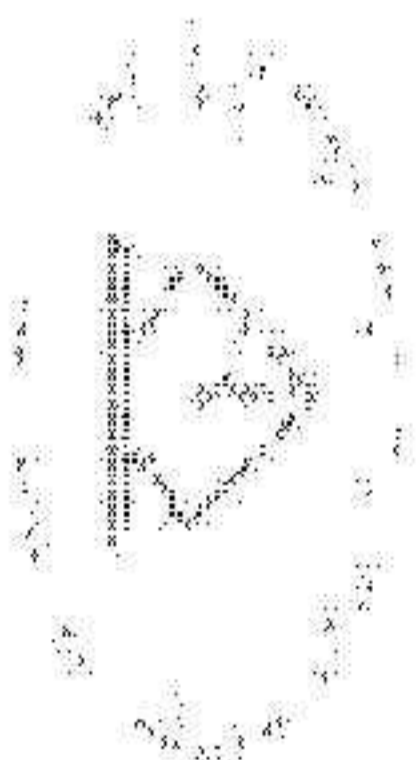
Belänsade vinstmedel	24 483 264 000 kr
Årets resultat	0 kr
<b>Summa</b>	<b>24 483 264 000 kr</b>

**Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:**

I ny räkning överförs	24 483 264 000 kr
<b>Summa</b>	<b>24 483 264 000 kr</b>

**NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

För att bibehålla investeringsutrymmet med ambitionen att stärka erbjudandet till kunderna samt ta ansvar i ett osäkert marknadsläge föreslår styrelsen stämman att ingen utdelning lämnas. Vasakronans finansiella ställning är god och styrelsen avser att utvärdera situationen efter sommaren. I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat efter balansdagen som påverkar bedömningen av Vasakronans finansiella ställning.



Enligt beslut vid årsstämman den 2023-05-24 har styrelsen föreslagit att ingen utdelning lämnas för 2023. Styrelsen har vidare beslutat att överföra vinstmedel till ny räkning för 2023. Beslutet är godkänt av samtliga deltagare vid stämman.

Enligt beslut vid årsstämman den 2023-05-24 har styrelsen föreslagit att ingen utdelning lämnas för 2023. Styrelsen har vidare beslutat att överföra vinstmedel till ny räkning för 2023. Beslutet är godkänt av samtliga deltagare vid stämman.

## Styrelsens undertecknande

Styrelsen försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen samt RFR2 och ger en rättvisande bild av moderbolagets ställning och resultat. Koncernredovisningen har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för koncernen och moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

*Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.*

**Kristin Magnusson Bernard**  
Styrelsens ordförande

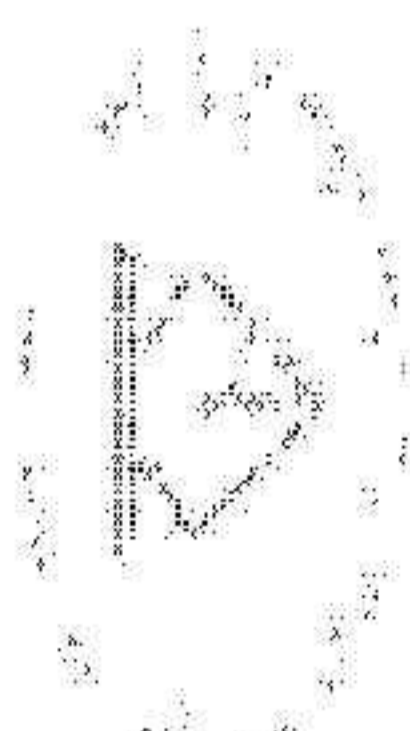
**Niklas Ekvall**  
Ledamot

**Eva Halvarsson**  
Ledamot

**Staffan Hansén**  
Ledamot

*Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska underskrift*  
Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad revisor



Elektronisk underskrift av Niklas Ekvall, Styrelseledamot, Vasakronan Holding AB. Dokumentet är signaturerat med en elektronisk signatur som är giltig enligt SFS 2017:1075. Dokumentets innehåll är inte signaturerat.



sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vasakronan Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

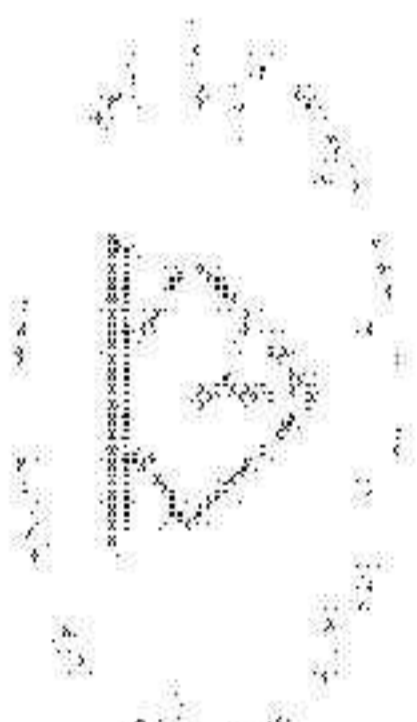
### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

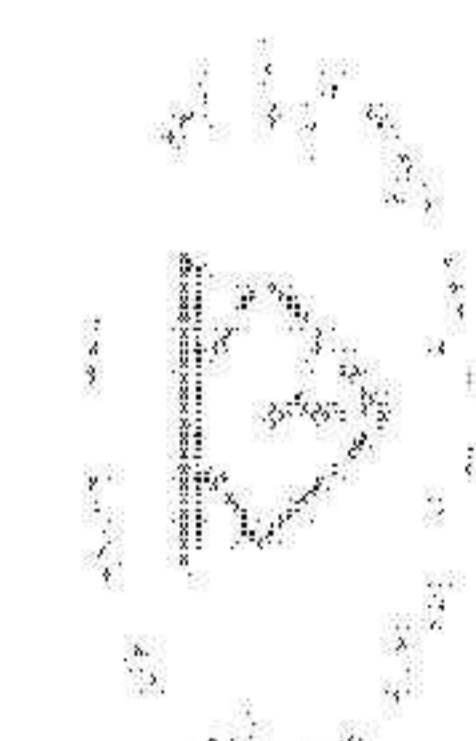
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad revisor



Ernst & Young AB är godkänd som auktoriserad revisor enligt lagen (1999:1078) om auktoriserade revisorer. För ytterligare information om auktoriserade revisorer, se www.revisor.se. Ernst & Young AB är godkänd som auktoriserad revisor enligt lagen (1999:1078) om auktoriserade revisorer. För ytterligare information om auktoriserade revisorer, se www.revisor.se.

# Definitioner

## Area, kvm

Uthyrningsbar area, exklusive area för garage och parkeringsplatser per balansdagen.

## Avkastning på eget kapital, %

Resultat efter skatt dividerat med snittet av ingående och utgående eget kapital justerat för lämnad utdelning. Anges för att belysa avkastningen av eget kapital.

## 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.

## Direktavkastning totalt bestånd, %

Driftnettot i procent av summan av fastigheters ingående marknadsvärde med tillägg för hälften av årets investeringar och med avdrag för hälften av driftnettot under året. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjänningen av fastigheterna.

## Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter 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 intjänningen 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 intjänningen i förvaltningsverksamheten.

## EBITDA marginal, %

Hysesintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjänningen i förvaltningsverksamheten.

## EPRA NDV

(Net Disposal Value), mkr  
Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt.

## EPRA NRIV

(Net Reinstatement Value), mkr  
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde.

## 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, det vill säga 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

## Fastighetskategori

Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

## Fastighetsförvärv, mkr

Förvärv av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa bolagets förvärv under perioden.

## Fastighetsförsäljningar, mkr

Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

## Finansnetto, mkr

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

## Förvaltningsresultat, mkr

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

## Genomsnittlig kapitalbindning, år

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

## Genomsnittlig ränta, %

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

## Genomsnittlig räntebindningstid, år

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

## Genomsnittlig återstående löptid, år

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

## Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

## Investeringar i befintliga projekt, mkr

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

## Jämförbart bestånd

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

## Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

## Kontrakterad hyra per objektstyp, mkr

Kontrakterad hyra uppdelad utifrån de enskilda hyreskontraktens användningsområde, uppdelat på kontor, handel och övrigt. Övrigt omfattar bland annat bostäder, parkering och hotell.

## Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges för att belysa bolagets betalningsberedskap.

## Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

Summan av arean i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med BRE-EAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela Fastighetsinnehavet, per balansdagen.

## 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 nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avlytt.

## Primärenergital, kWh/kvm

Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

## Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS16.

## Räntebärande skulder netto/ EBITDA, ggr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel dividerat med EBITDA. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

## Räntenetto, mkr

Räntetäckningsgrad, ggr

EBITDA dividerat med finansnetto. Används för att belysa bolagets känslighet för ränteförändringar.

## Sollditet, %

Eget kapital dividerat med balansomslutningen på balansdagen. Används för att belysa bolagets finansiella stabilitet.

## Specifik energi-användning, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energi-användning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgäst- och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

## Totalavkastning totalt bestånd, %

Summan av direktavkastning och värdeförändring. Inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

## Uthyrningsgrad ekonomisk, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

## Värdeförändring totalt bestånd, %

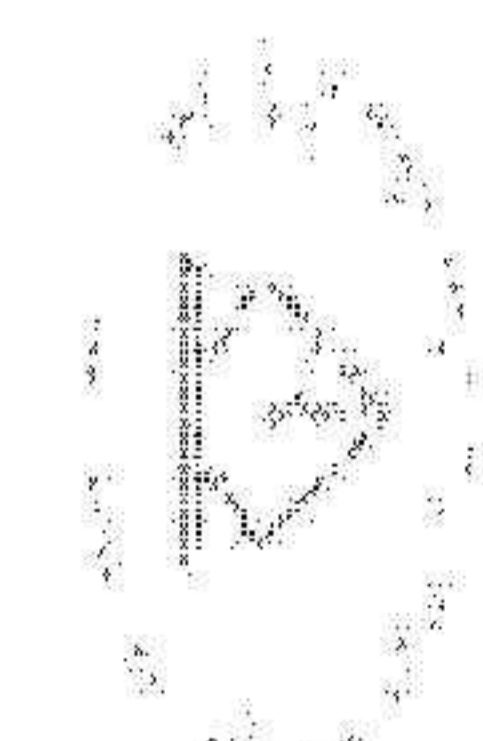
Värdeförändring i kronor dividerad med marknadsvärde för hela Fastighetsinnehavet det vill säga inklusive projekt och transaktioner vid periodens ingång. I femårsöversikten redovisas värdeförändringen enligt samma metod som MSCI Svenskt Fastighetsindex. Används för att belysa värdeförändring i Fastighetsinnehavet.

## Årshyra, mkr

Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

## Överskottsgrad, %

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



Vasakronan

VASAKRONAN AB  
Box 30074, 104 25 Stockholm  
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36  
Tfn: 08-566 20 500  
WEBBPLATS [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)



This file is supplied with a digital signature.  
It is not a guarantee for the authenticity  
of the document.  
EXCERNER AB  
BRIEFKASABESÖKAREDACTYASID200809