20250424048S1

Årsredovisning

för

Vasakronan Stapelbädden 3 AB

556740-2614

Räkenskapsåret

2024–01–01 – 2024–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasakronan Stapelbädden 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 10 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 16 april 2025

Åsa Lindfors

20250424048S2

Styrelsen för Vasakronan Stapelbädden 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024–01–01 – 2024–12–31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades fortsatt av geopolitisk osäkerhet. Den allmänna oron och den svaga konjunkturen i Sverige medförde en ökad osäkerhet på hyresmarknaden, samtidigt som ränteläget förbättrades och kapitalmarknaden återigen var stark. Verksamheten i Vasakronankoncernen har under året framför allt påverkats av fortsatt höga räntekostnader och en utmanande hyresmarknad, samtidigt som hyresintäkter och fastighetskostnader varit stabila.

Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronankoncernen 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 produktpalett som möter kundernas behov, vilket borgar för en god intjäning även under 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	26 042	23 568	21 031	19 846	19 331
Resultat efter finansiella poster	9 786	8 392	7 548	7 959	9 626
Balansomslutning	139 661	139 668	133 416	138 136	144 784

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 fastigheterna 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
Hyresintäkterna 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

20250424048S3

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 transaktionsteamen.

Skatt
Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Vasakronan Stapelbädden 3 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	13 021 286
årets vinst	2 126 199
	15 147 485

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 195 000
i ny räkning överföres	12 952 485
	15 147 485

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen 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.

20250424048S4

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter	5	26 042	23 568
		26 042	**23 568**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-4 079	-4 265
Underhåll		-1 744	-501
Administration	6	-152	-151
Fastighetsskatt		-1 960	-1 960
		-7 935	**-6 877**
Driftnetto		**18 107**	**16 691**
Avskrivningar	7	-5 120	-4 864
Rörelseresultat		**12 987**	**11 827**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	254	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 454	-3 444
Resultat från finansiella poster		**-3 200**	**-3 435**
Resultat efter finansiella poster		**9 787**	**8 392**
Bokslutsdispositioner	10	-6 921	-5 210
Resultat före skatt		**2 866**	**3 182**
Skatt	11	-740	-674
Årets resultat		**2 126**	**2 508**

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

20250424048555

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12, 13	131 783	129 709
Inventarier		104	208
		131 887	**129 917**
Summa anläggningstillgångar		**131 887**	**129 917**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	14	27	0
Fordringar hos koncernföretag	14	7 021	9 465
Övriga fordringar		726	171
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	114
		7 774	**9 750**
Summa omsättningstillgångar		**7 774**	**9 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**139 661**	**139 667**

20250424048 56

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		13 021	13 613
Årets resultat		2 126	2 508
		15 147	**16 121**
Summa eget kapital		**15 247**	**16 221**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	14	114 000	114 000
Uppskjuten skatteskuld	16	1 263	674
Summa långfristiga skulder		**115 263**	**114 674**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	14	178	52
Aktuella skatteskulder		172	689
Övriga skulder		1 977	1 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 824	6 198
Summa kortfristiga skulder		**9 151**	**8 772**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**139 661**	**139 667**

20250424048857

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**14 363**	**14 463**
Årets resultat		2 528	2 528
Rättelse av fel		-20	-20
Utdelning		-750	-750
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**16 121**	**16 221**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**16 121**	**16 221**
Årets resultat		2 126	2 126
Utdelning		-3 100	-3 100
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**15 147**	**15 247**

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Se not 19 för information om rättelse av fel tidigare år.

20250424048S8

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		12 987	11 828
Erhållna räntor		254	9
Betalda räntor		-3 454	-3 444
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	5 120	4 864
Betald skatt		-1 257	291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**13 650**	**13 548**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		2 564	-9 124
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-6 025	-1 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**10 189**	**3 038**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-7 089	-2 288
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-7 089**	**-2 288**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-3 100	-750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-3 100**	**-750**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20250424048S9

Noter

Not 1 Allmän information

Vasakronan Stapelbädden 3 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 28 mars 2025 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vasakronan Stapelbädden 3 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 fastigheter. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter 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.

20250424048860

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.

20250424048861

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 realiseras 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.

Hyresintäkter

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

Fasta hyresintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser. Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. I de fall hyreskontraktet 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 hyresavtal är utifrån detta att betrakta som operationella leasingavtal. Fastigheter som hyrs ut under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter. Principen för redovisning av hyresintäkter framgår ovan under rubriken Intäktsredovisning.

Betalningar som görs avseende operationella leasingavtal, där Vasakronan Stapelbädden 3 AB är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

20250424048862

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 Stapelbädden 3 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, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 25 % (30) 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 Stapelbädden 3 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 finansering 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.

20250424048 63

Not 5 Hyresintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hyresintäkter		
Hyresintäkter från övriga hyresgäster	26 042	23 568
	26 042	**23 568**
Kontraktsportföljens förfallostruktur		
Inom 1 år	1 679	9 939
Mellan 1 och 5 år	16 488	13 432
Mer än 5 år	6 343	309
	24 510	**23 679**

Av den kontrakterade hyran utgörs 100 procent av kommersiella kontrakt och 0 av bostäder.

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Byggnader	-2 585	-2 560
Byggnadsinventarier	-2 258	-2 027
Markanläggningar	-173	-173
Inventarier	-104	-104
	-5 120	**-4 864**

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	242	0
Övriga ränteintäkter	11	9
	254	**9**

20250424048 64

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-3 454	-3 444
Övriga räntekostnader	0	0
	-3 454	**-3 444**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-6 921	-5 210
	-6 921	**-5 210**

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-151	-669
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-588	15
Skattekostnad pga ändrad taxering	0	-20
Totalt redovisad skatt	**-740**	**-674**

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01 -2024-12-31 Belopp	2023-01-01 -2023-12-31 Belopp
Redovisat resultat före skatt	2 866	3 182
Skatt enligt gällande skattesats	-590	-656
Ej skattepliktiga intäkter	2	2
Skatt på ej redovisat räntenetto	0	-20
Ej avdragsgill ränta	-151	0
Redovisad skatt	**-740**	**-674**

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

20250424048865

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 068	201 780
Inköp	7 089	2 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**211 157**	**204 068**
Ingående avskrivningar	-74 358	-69 599
Årets avskrivningar	-5 016	-4 760
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-79 374**	**-74 358**
Utgående redovisat värde	**131 783**	**129 709**

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 344 mkr (340).

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 kontraktsperiod, medan övriga lokalhyror justeras till en bedömd marknadsmässig hyresnivå. För bostäder har hyresförändringar intialt 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 kassflödesanalys 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**	**Taxerings-värde, tkr**
Stapelbädden 3, Malmö	8 100	196 000
	8 100	**196 000**

20250424048666

Not 14 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.

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	27	0
Fordringar hos koncernföretag	7 021	9 465
	7 048	**9 465**
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	178	52
Skulder till koncernföretag	114 000	114 000
	114 178	**114 052**

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 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	0	114
	0	**114**

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	1 263	1 263
	1 263	**1 263**

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	674	674
	674	**674**

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

20250424040867

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	674	588	1 263
	674	**588**	**1 263**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 258	5 878
Övriga poster	1 566	320
	6 824	**6 198**

Not 18 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	5 120	4 864
	5 120	**4 864**

Not 19 Rättelse av fel

Koncerninterna räntor för 2023 har bedömts vara felaktiga, vilket har korrigerats genom begäran om omprövning hos Skatteverket. Rättelsen påverkar endast aktuell skatt enligt följande:

2023	Aktuell skatte-kostnad	Aktuell skatteskuld	Balanserat resultat inkl årets resultat
Redovisat i årsredovisningen	-669	669	16 141
Rättelse	-20	20	-20
Summa efter rättelse	**-689**	**689**	**16 121**

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

20250424048 68

Not 21 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 021 286
årets vinst	2 126 199
	15 147 485
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	2 195 000
i ny räkning överföres	12 952 485
	15 147 485

20250424048 69

Stockholm den 28 mars 2025

Johanna Skogestig
Ordförande

Sheila Florell

Johnny Engman

Åsa Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/4-2025

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

20250424040870

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan Stapelbädden 3 AB, org. nr 556740-2614

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasakronan Stapelbädden 3 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasakronan Stapelbädden 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Stapelbädden 3 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 28 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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 huruvida 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 huruvida 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.

20250424040871

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vasakronan Stapelbädden 3 AB för år 2024 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 Vasakronan Stapelbädden 3 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 1/4-2025

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

List of Signatures

Vasakronan Holding AB årsredovisning 2024.pdf

Name	Method	Signed at
JOHANNA HAGSTRÖM JERKERYD	BANKID	2025-03-26 17:49 GMT+01
Staffan Sven-Erik Hansén	BANKID	2025-03-25 20:36 GMT+01
Eva Maria Halvarsson	BANKID	2025-03-25 18:14 GMT+01
KRISTIN MAGNUSSON BERNARD	BANKID	2025-03-25 15:07 GMT+01
NIKLAS EKVALL	BANKID	2025-03-25 15:06 GMT+01

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 1178253B611A4003A072B310D33A1153

Årsredovisning 2024
Vasakronan Holding AB

556650-4196

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17825BB114A0034072B3C0D33A1123

Innehåll

Förvaltningsberättelse 3
Kvartalsöversikt 15
Femårsöversikt 16
Koncernens rapport över totalresultat 18
Koncernens balansräkning 19
Koncernens förändring av eget kapital 20
Koncernens kassaflödesanalys 21
Moderbolagets räkningar 22
Noter 23
Styrelsens undertecknande 48
Revisionsberättelse 49
Definitioner 52

NOT 1 Allmän information och redovisningsprinciper
1.1 Allmän information 23
1.2 Redovisningsprinciper 23

NOT 2 Intäkter och kostnader
2.1 Segmentrapportering 24
2.2 Hyresintäkter 26
2.3 Kostnader 26
2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen 27
2.5 Finansiella intäkter och kostnader 31

NOT 3 Skatt
Skatt 32
3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt 32
3.2 Uppskjuten skatt 33
3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt 33
3.4 Värdeminskningsavdrag 33

NOT 4 Tillgångar
4.1 Immateriella anläggningstillgångar 34
4.2 Förvaltningsfastigheter 34
4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 37
4.4 Inventarier 38

NOT 5 Operativa fordringar och skulder
Operativa fordringar och skulder 39
5.1 Kundfordringar 39
5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 39
5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 39

NOT 6 Finansiering och kapitalstruktur
6.1 Mål för finansieringsverksamheten 40
6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen 41
6.3 Finansiella risker 41
6.4 Derivat 43
6.5 Finansiella instrument 44
6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 45
6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 45

NOT 7 Koncernstruktur
7.1 Aktier och andelar i dotterbolag 45
7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures 45
7.3 Långfristiga fordringar joint ventures 46
7.4 Närstående 46

NOT 8 Moderbolaget
Moderbolaget 47
8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag 47
8.2 Resultat från andelar i dotterbolag 47

NOT 9 Förslag till vinstdisposition
Förslag till vinstdisposition 47

NOT 10 Händelser efter balansdagen
Händelser efter balansdagen 47

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178235011A4003A072B3 49D33A1123

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄN INFORMATION

Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden. Holdingbolagets verksamhet är att äga aktier i Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, som i sin tur 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 intgrerad 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 antalfastighetsägande 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 178 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna fastigheter med lokaler för kontor och cityhandel i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Om inget annat anges avser resultat- och kassaflödesposter perioden januari-december 2024 och jämförs med motsvarande period föregående år. Balansposter avser ställningen vid utgången av december 2024 och jämförs med ställningen vid utgången av 2023. Nyckeltal samt härledning av dessa framgår av sidorna 16-17.

Hyresintäkter

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

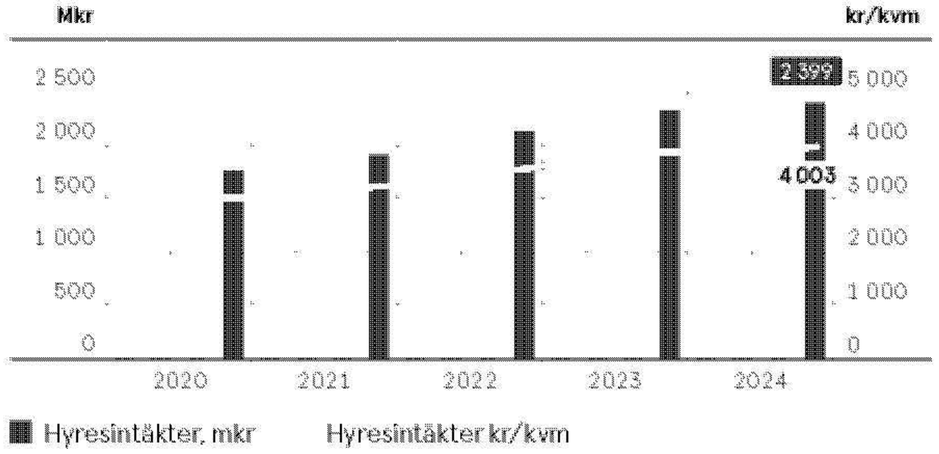
Fastighetskostnader

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

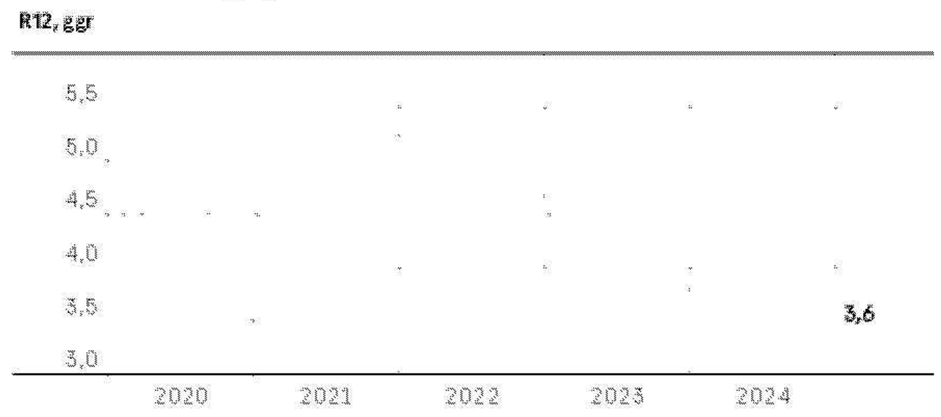
Driftöverskott och redovisad direktavkastning

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

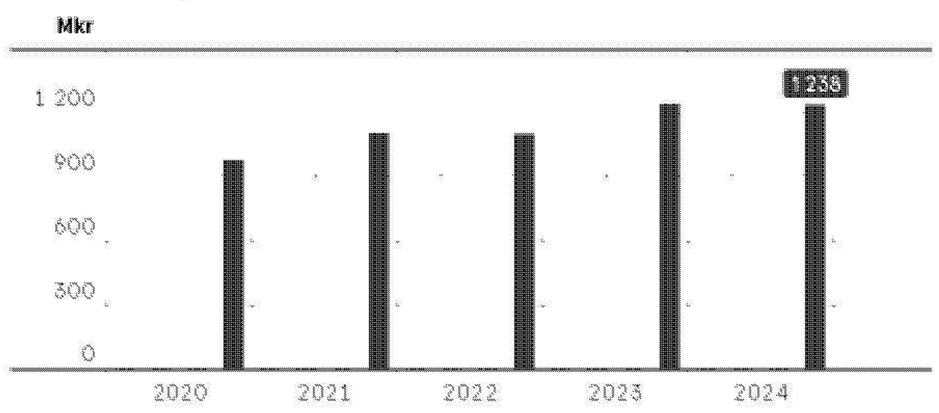
Hyresintäkter



Räntetäckningsgrad



Förvaltningsresultat



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
117B2E5B11A4D3A07283 0D33A1103

Redovisad direktavkastning, för rullande 12 månader, ökade till 3,93 procent (3,74) för det totala beståndet och 4,05 procent (3,90) för förvaltningsbeståndet.

Central administration

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

Räntenetto

Räntenettot för året försämrades till -1 885 mkr (-1 730), främst förklarat av högre snitträntor under året. Den genomsnittliga räntan på lån och derivat i skuldportföljen sjönk under hösten och uppgick vid utgången av 2024 till 2,6 procent, att jämföra med 2,7 procent vid utgången av 2023. Räntetäckningsgraden för den senaste 12-månadersperioden försämrades till 3,6 gånger (3,8), förklarat av högre räntekostnader.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet uppgick till 4 845 mkr (4 852). Det har påverkats positivt av det högre driftöverskottet, vilket motverkas av högre räntekostnader. Även räntekostnaden för nyttjanderättstillgångar har ökat, främst till följd av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling.

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intresseföretag och joint venture avser Vasakronans innehav i Stora Ursvik och Järvastaden, som utvecklar bostadsbyggrätter, samt intresseföretagen Hydda Holding och Proptech OS, som verkar inom proptech. Årets resultat från dessa företag uppgick sammantaget till -1 mkr (-211).

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

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Per 31 december 2024 har hela fastighetsbeståndet värderats externt av Cushman & Wakefield respektive Forum Fastighetsekonomi. Värderingarna har utförts med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och genomförda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se not 4.2 på sidorna 68–71.

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

Kontorsfastigheter i Göteborg och Stockholm CBD samt samhällsfastigheter har haft en positiv värdeutveckling, där

Värdepåverkande faktorer

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

Värdeförändring per region

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

Värdeförändring fördelat per kategori

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

Känslighetsanalys direktavkastningskrav

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178252B011A4003A0728300D33A4123

kontor i Göteborg utvecklats bäst. Värdeförändringen för förvaltade fastigheter uppgick till -35 mkr (-15 374), vilket motsvarar en värdeförändring om 0,0 procent (-8,6). Värdeförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till 494 mkr (-1 060), en värdeförändring om 6,1 procent (-12,2).

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

Genomsnittliga direktavkastningskrav

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

Värdeförändring finansiella instrument

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

Skatt

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

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2024 till 25 820 mkr, jämfört med 25 093 mkr vid utgången av 2023. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 453 mkr (4 589). Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 2 415 mkr (2 802) och förvärv av fastigheter till 779 mkr (0). Förvärv avser fastigheten Uggleborg 14, SthlmHUB, under årets första kvartal med ett underliggande fastighetsvärde om 715 mkr samt förvärv av mark i Lilla Bommen-området i Göteborg för 88 mkr under det fjärde kvartalet. Kassaflöde efter investeringsverksamheten uppgick därmed till 1 498 mkr (1 686).

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

Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 82 701 mkr per 31 december 2024, att jämföra med 78 902 mkr vid utgången av 2023. Totalresultatet för perioden uppgick till 3 797 mkr, att jämföra med -10 875 mkr föregående år.

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

Fastighetsförvärv

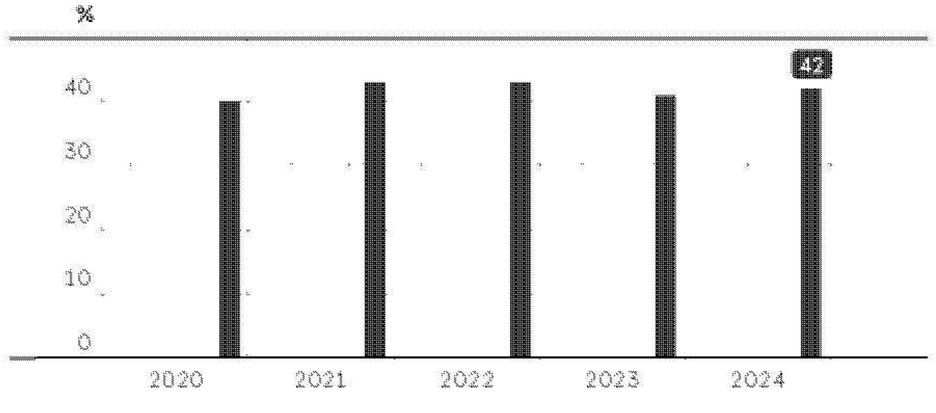
Fastighet	Ort	Säljare	Köpeskilling, mkr	Tillträde
Uggleborg 14, SthlmHUB	Stockholm	Union Investment	715	Mars 2024
Gullbergsvass 1:16 (inreglering mark)	Göteborg	Göteborgs Stad	88	December 2024
Summa fastighetsvärde			**802**	
Transaktionskostnader samt avdrag för latent skatt			-23	
Summa förvärv			**779**	

Känslighetsanalys resultat och kassaflöde

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

1) Effekt beräknat utifrån balansdagens förfallostruktur.

Soliditet



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255011400340725300233A1163

FASTIGHETSINNEHAV OCH KONTRAKTSPORTFÖLJ

Fastighetsbeståndet

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

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

Förändring fastighetsvärden

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

Investeringar

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

Pågående fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
Göteborg	Kaj 16	1 600	18	30 000	Q2 - 27	43	Maj -27	Platina
Uppsala	Lumi	740	99	15 000	Q2 - 24	100	Dec -24	Platina
Stockholm	Hästskopalatset	600	88	9 100	Q1 - 25	89	Apr -25	Platina
Totalt större fastighetsprojekt		**2 940**	**54**	**54 100**		**71**		
Övriga projekt		2 454	42					
Totalt		**5 394**	**48**					

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

Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 394 mkr (6 831), varav 48 procent (45) var upparbetat. Under det fjärde kvartalet färdigställdes projekten Grev Tureplan i Stockholm och Kronhusgatan i Göteborg. Grev Tureplan innebar en upprustning och modernisering av kontorsfastigheten och är en viktig del i utvecklingen av kvarteren kring Stureplan. Investeringen uppgick till 690 mkr och fastigheten är fullt uthyrd. Kronhusgatan avsåg en konvertering av 2 500 kvadratmeter kontor till skola, med NTI Gymnasiet som hyresgäst. Projektet är fullt uthyrt och investeringen uppgick till knappt 70 mkr. Även projektet Lumi i Uppsala närmar sig färdigställande och projektet invigdes under det fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick vid utgången av året till 71 procent (66). Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 190 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 270 mkr.

Nyttjanderättstillgångar och leasingskuld

Nyttjanderättstillgångarna avser främst tomträttsavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent. Per 31 december 2024 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 7 554 mkr, att jämföra med 6 329 mkr vid utgången av 2023, och leasingskulden för tomträtter och arrenden uppgick till 7 555 mkr (6 330). Ökningen förklaras av bedömda högre tomträttsavgälder på de tomträttsavtal som löpt ut men fortsatt är under förhandling, samt förvärvet av tomträtten Uggleborg 14 under första kvartalet.

Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivån LEED Guld eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras. Vid utgången av året var 92 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 85 procentenheter (84) var certifierade enligt LEED Guld eller högre.

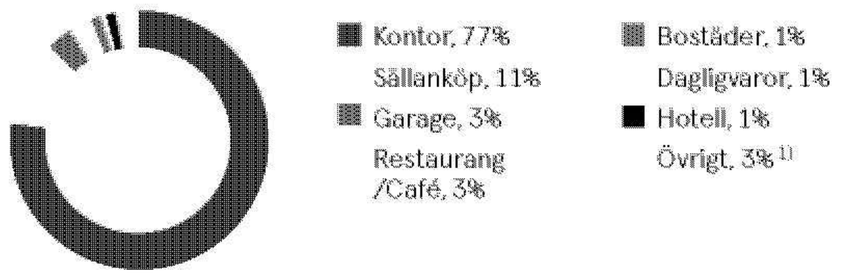
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114400340728310D33A1103

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

Uthyrningsgrad
Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 89,1 procent att jämföra med 90,9 vid utgången av 2023. Vakansen vid utgången av året förklaras till 0,5 procentenheter (0,3) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter. Minskningen i uthyrningsgrad förklaras bland annat av Kungliga Operan och Dramatens flytt från 31 200 kvadratmeter lokaleri Kvarnholmen i Nacka. I lokalerna planeras nu bostäder som en del av ett nytt bostadsområde längs med Gäddviken.

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

Fördelning hyreskontrakt per sektor, andel av kontrakterad hyra



Fördelning hyreskontrakt per bransch, andel av kontrakterad hyra



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

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra

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

Förfallostruktur kontrakterad hyra

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782582011400340028330D33A1103

Nettouthyrning och omförhandlingar
Under året har nyuthyrningar gjorts om 128 000 kvadratmeter (117 000) med en årshyra motsvarande 697 mkr (609).
13 procent (15) av årshyran är intäktspåverkande under 2024.

Bland nyuthyrningarna under det fjärde kvartalet kan nämnas ett 10-årigt avtal med If om totalt 8 800 kvadratmeter i Nordstan i Göteborg. If:s inflyttning är planerad till hösten 2028 då den nuvarande hyresgästen, SEB, lämnar lokalerna för en flytt till Vasakronans projektfastighet Kaj 16 som just nu är under uppförande i Lilla Bommen. Nyuthyrningarna bidrog till att nettouthyrningen var positiv under det fjärde kvartalet och uppgick till 23 mkr.

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

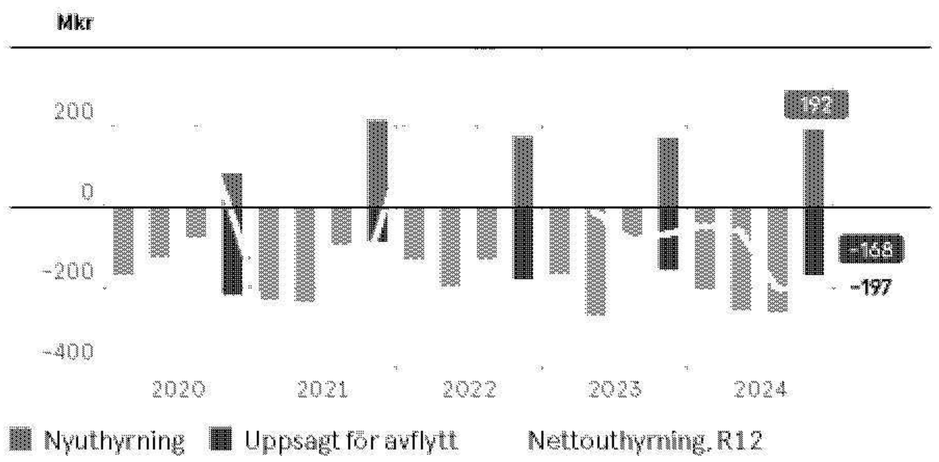
Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 893 mkr (673) sagts upp för avflytt, och nettouthyrningen uppgick till -197 mkr (-65). En viss del av uppsägningarna utgörs av minskning av befintliga hyresavtal i samband med omförhandling eller förlängning.

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

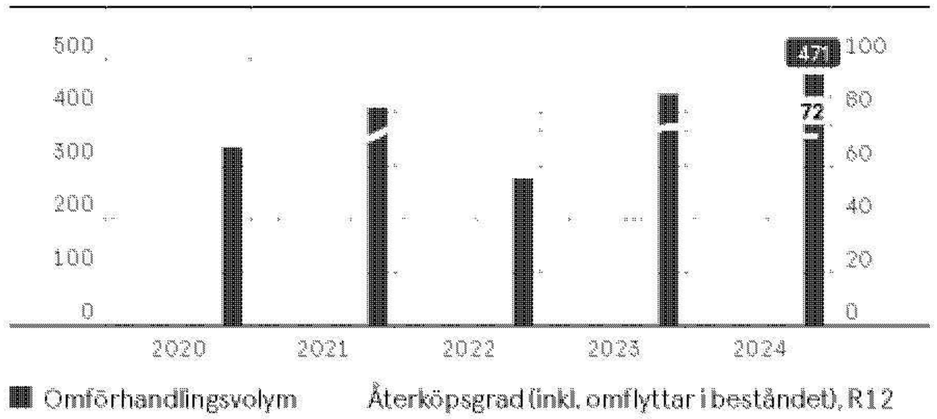
Bland större omförhandlingar och förlängningar tidigare under året kan nämnas King som under det tredje kvartalet förlängde hyresavtal om 7 700 kvadratmeter i Sergelhusen i centrala Stockholm. I Göteborg valde Sweco att sitta kvar på 8 800 kvadratmeter i fastigheten Bärnstenen och COWI på 7 100 kvadratmeter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

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling och förlängning de senaste 12 månaderna har närmare 72 procent (76) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Nettouthyrning



Omförhandlingar och förlängningar



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440026072B3 00033A1153

FINANSIERING

Räntebärande skulder

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

Genom den starka A3-ratingen och den statsnära ägarbilden har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp 6,7 mdkr (10,1) under året på löptider mellan 2 och 10 år i den svenska och norska obligationsmarknaden. Under året har även ett icke säkerställt banklån med Nordiska Investeringsbanken om 590 mkr (0) tagits upp.

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

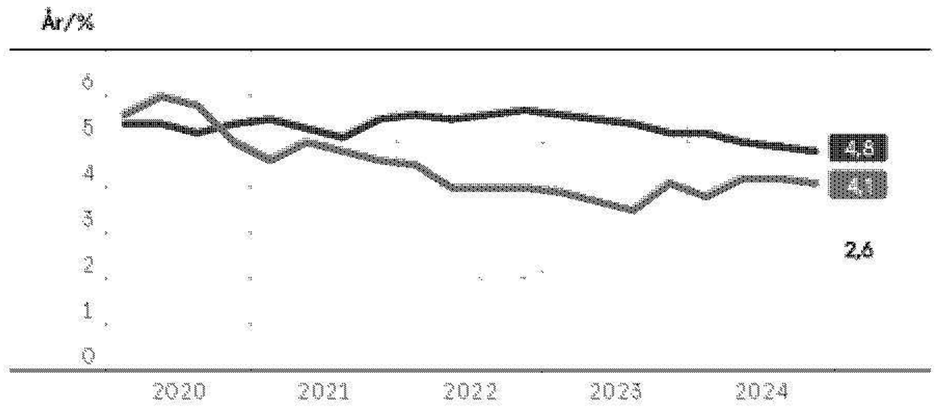
Den genomsnittliga räntan för lån och derivat minskade till 2,6 procent vid utgången av 2024, jämfört med 2,7 procent vid utgången av 2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid årets slut till 4,8 år (5,2) och den genomsnittliga räntebindningstiden till 4,1 år (4,1).

Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	4,5 år
Kapitalbindning	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	18%
Kreditlöften och likvida medel/ låneförfall 12 månader	minst 100 %	163%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	18%
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A–, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Valutarisk		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/ totala tillgångar	max 20 %	6%

Genomsnittlig ränta och bindningstider



Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	**Mkr**	**Andel, %**	**Mkr**	**Andel, %**
0–1 år	13 243	18	13226	18
1–2 år	6 595	9	10 262	14
2–3 år	21 838	29	11 755	16
3–4 år	8 848	11	10 417	14
4–5 år	8 093	11	6 368	8
5–6 år	1 167	2	4 669	6
6–7 år	1 587	2	3 510	5
7–8 år	1 191	2	2 550	3
8–9 år	1 734	2	4 752	6
9–10 år	5 061	7	787	1
Över 10 år	5 410	7	6 471	9
Totalt	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1742E3B01A4D03A07283D0234A1123

Grön finansiering

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

Vid årets slut uppgick den totala volymen finansiering under Vasakronans ramverk för grön finansiering till 52,1 mdkr (51,8). Gröna tillgångar enligt ramverket uppgick samtidigt till 78,8 mdkr jämfört med 64,7 mdkr vid utgången av 2023. Ökningen förklaras främst av energiförbättringar i befintliga fastigheter. Kvarvarande godkänt låneutrymme uppgick vid årets slut till 26,8 mdkr (12,9) vilket gör att samtliga låneförfall framöver kommer kunna finansieras enligt Vasakronans ramverk för grön finansiering.

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

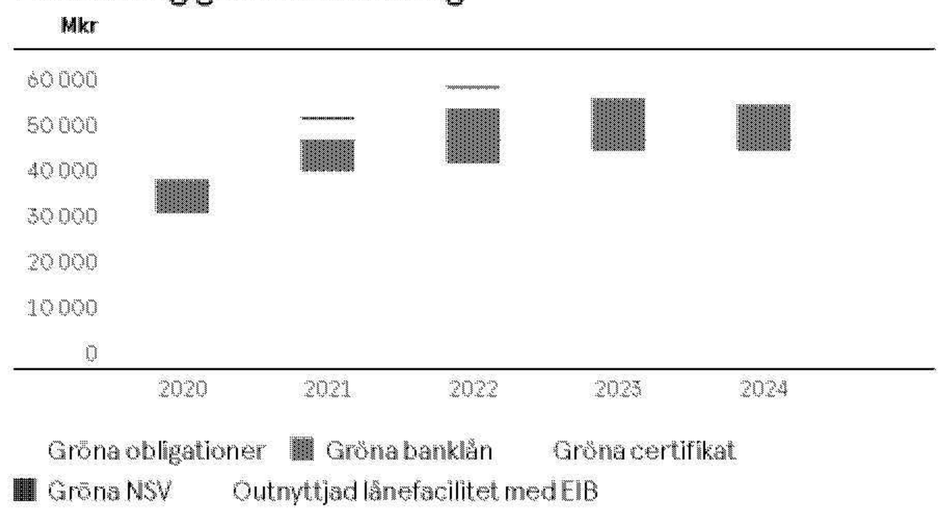
Fördelning finansieringskällor

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

Grön finansiering

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

Fördelning grön finansiering



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1742EB011A4D3A07283D33A113

ÖVRIG INFORMATION

Årsstämma
Den senaste årsstämman i Vasakronan Holding AB hölls den 26 april 2024 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, Eva Halvarsson och 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 Vasakronankoncernen exponerade 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 finans verksamheten.

För en mer utförlig beskrivning av den underliggande koncernens risker och möjligheter hänvisas till Vasakronans årsredovisning för 2024 på sidorna 31-34.

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 Complience officer som utgörs av Vasakronans chefsjurist har i uppdrag att hantera frågor om otillbörlighet och bristande regelefterlevnad 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558011A4003A072B31DD33A1103

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 31 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. 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 be dömning 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 2024 uppgick antal anställda till 311 (300). Medelantal anställda uppgick under 2024 till 304 (297), varav 155 (141) kvinnor och 149 män (157). Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4). I Vasakronan AB:s styrelse var 5 kvinnor (5) kvinnor och 3 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 sidorna 138-140 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024.

Hållbarhetsrapport
I enlighet med ÅRL 6 kap 11§ har Vasakronan valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport. Hållbarhetsrapportens omfattning framgår av sidan 95 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidorna 13-14 och riskhanteringen finns på sidorna 31-34 i Vasakronans årsredovisning för 2024.

Klimatrisker
Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD:s) riktlinjer. Årets beskrivning finns i Vasakronans årsredovisning på sidorna 114-117 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1176258811440634072830223A1123

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 112–113 i Vasakronans årsredovisning.

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår stämman att av till förfogande stående vinstmedel om 24 483 264 000 kronor utdelas 2 000 000 000 kronor samt att återstående vinstmedel om 22 483 264 000 kronor överföres i ny räkning.

Framtida utveckling

2025 har inletts med ökad oro i omvärlden med stor geopolitisk och världsekonomisk osäkerhet. Trots detta förväntas svensk ekonomi börja återhämta sig under året, om än i lägre takt än vad som prognostiserades innan årsskiftet. Hyresmarknaden bedöms fortsatt präglas av hyresgäster som har nya behov vad gäller läge, kvalitet och utformning. Utbudet av lokaler, framför allt i Stockholm, kommer fortsatt vara stort. Vasakronan står i denna marknad fortsatt stabilt med ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. Det borgar för en god intjäning även under 2025.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255B011A4003A0728300D33A4123

Översikt segment

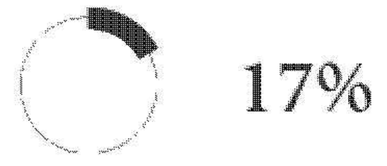
	Totalt Vasakronan		Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala	
Januari–december	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyresintäkter, mkr	9 447	9 157	6 210	5 973	1 666	1 654	865	841	706	689
Driftöverskott, mkr	7 055	6 862	4 685	4 522	1 259	1 243	611	600	500	497
Överskottsgrad, %	75	75	75	76	76	75	71	71	71	72
Per balansdagen	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Marknadsvärde fastigheter, mkr	178 183	174 569	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415
Uthyrningsgrad, %	89	91	88	90	93	93	91	91	89	94
Antal fastigheter	166	166	76	76	34	34	31	31	25	25
Area, tkvm	2 397	2 393	1 407	1 403	447	447	299	299	244	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	92	93	89	90	100	97	100	100	100	98

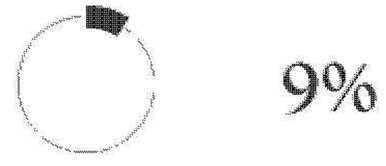
Fördelning geografisk marknad

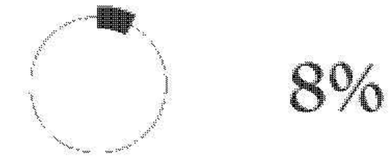
Avser andel av kontrakterad hyra.



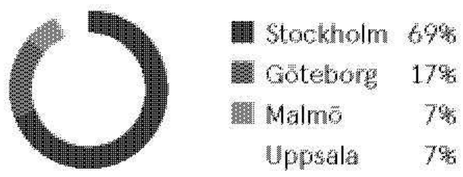




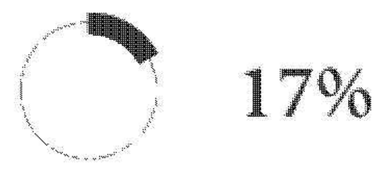


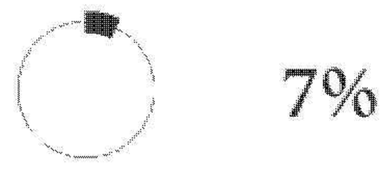


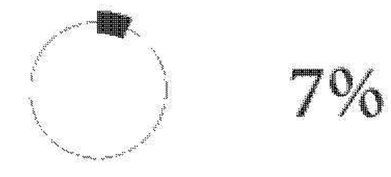
Avser andel av marknadsvärdet.





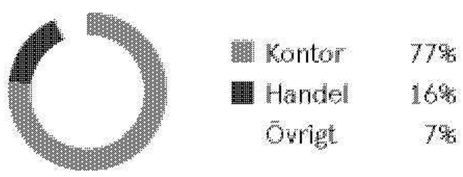


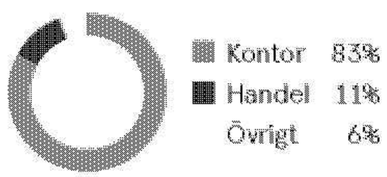


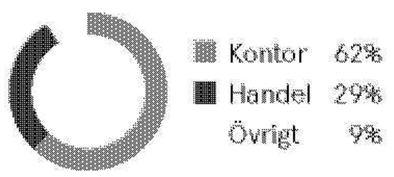


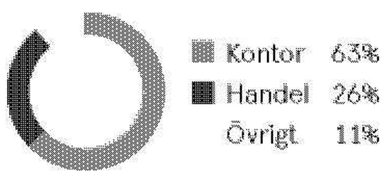
Fördelning per objektstyp

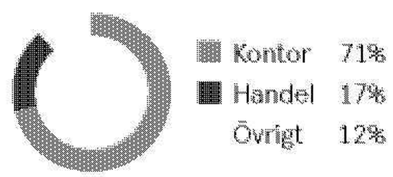
Avser andel av kontrakterad hyra.











This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1A7235B11A403A072B3 0D33A1103

Kvartalsöversikt

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 399**	**2 344**	**2 366**	**2 338**
Drift- och förvaltningskostnader	-358	-319	-363	-336
Underhållskostnader	-48	-32	-41	-42
Fastighetsskatt	-209	-215	-220	-209
Driftöverskott	**1 784**	**1 778**	**1 742**	**1 751**
Central administration	-27	-28	-38	-19
Resultat från andelar i joint ventures	39	-13	-15	-12
Räntenetto	-463	-468	-486	-468
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-55	-50	-50	-53
Resultat före värdeförändringar och skatt	**1 278**	**1 219**	**1 153**	**1 199**
Varav förvaltningsresultat	*1 238*	*1 231*	*1 176*	*1 200*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-141	788	255	-458
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	390	-479	-529	200
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat före skatt	**1 525**	**1 526**	**878**	**939**
Skatt	-349	-307	-194	-195
Periodens resultat	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*0*	*0*	*0*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**1 176**	**1 219**	**684**	**744**

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	178 130	177 625	176 369	175 455
Eget kapital	82 701	81 550	80 331	79 646
Räntebärande skulder	74 767	74 476	75 641	76 797
Balansomslutning	198 916	196 557	196 706	197 372
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 397	2 397	2 397
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	167
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 130	177 625	176 369	175 455
Nettoinvesteringar, mkr	698	652	651	1 344
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	89,3	90,0	90,1
Överskottsgrad, %	75	75	74	75
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,8	2,8
Genomsnittlig räntebindning, år	4,2	4,2	4,2	3,8
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,7	3,6	3,4	3,6
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	40	42	42
Soliditet på balansdagen, %	42	41	41	40
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	311	303	303	306

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003407383033411

Femårsöversikt

Vasakronan har valt att presentera vissa finansiella nyckeltal som inte definieras enligt IFRS Redovisningsstandarder.
Dessa är branschspecifika eller andra nyckeltal som ger värdefull kompletterande information till investerare och andra intressenter.

	2024	2023	2022	2021	2020
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**9 447**	**9 157**	**8 167**	**7 425**	**7 006**
Drift- och förvaltningskostnader	-1 376	-1 338	-1 243	-1 124	-1 049
Underhållskostnader	-163	-137	-117	-100	-116
Fastighetsskatt	-853	-820	-839	-668	-652
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	**5 968**	**5 533**	**5 189**
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Resultat från andelar i joint ventures	-1	-211	-151	193	-219
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
Räntekostnader leasingskuld	-208	-165	-160	-160	-158
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	**4 333**	**4 391**	**3 577**
Varav förvaltningsresultat	*4 845*	*4 852*	*4 481*	*4 193*	*3 793*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	4 917	15 255	1 083
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	1 291	938	167
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	-2	-5	0
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	**10 532**	**20 572**	**4 820**
Skatt	-1 045	2 774	-2 067	-4 213	-1 106
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	**8 465**	**16 359**	**3 714**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-3*	*-3*	*-6*	*-4*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	**8 468**	**16 365**	**3 718**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Räntebärande skulder	74 767	76 259	77 425	73 838	69 317
Balansomslutning	198 916	194 820	208 585	196 194	176 226

	2024	2023	2022	2021	2020
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 397	2 393	2 398	2 348	2 339
Antal fastigheter på balansdagen	166	166	166	168	171
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 191	1 169	1 169	1 169	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	74 336	72 940	78 531	77 332	69 439
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	3 194	2 802	1 823	3 904	5 266
Fastighetsförvärv, mkr	779	0	0	214	181
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	-543	-447	-228
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 415	2 802	2 366	4 137	4 920
Hyresvärde på balansdagen, mkr	11 192	10 532	9 612	8 592	8 187
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	89,1	90,9	91,2	91,4	91,9
Överskottsgrad, %	75	75	73	75	74
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	92	93	93	94	92
Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm	70	73	75	83	83
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,9	3,8	3,2	3,2	3,2
Värdeförändring totalt bestånd, %[1]	0,3	-8,7	2,7	9,4	0,8
Totalavkastning totalt bestånd, %	4,3	-5,2	6,0	12,8	4,0
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,6	2,7	2,1	1,3	1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	4,1	4,0	4,6	5,0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,8	4,8	5,2	4,4
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	42	40	39	41
Soliditet på balansdagen, %	42	40	43	43	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	107 198	102 742	113 542	110 515	94 656
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 117	94 819	104 406	102 179	87 735
EPRA NDV på balansdagen, mkr	82 456	80 446	93 121	82 944	69 450
Avkastning på eget kapital, %	2,6	-13,0	15,2	22,9	5,4

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440960725300334113

Femårsöversikt, fortsättning

	2024	2023	2022	2021	2020
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 453	4 589	4 272	3 572	3 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 795	4 534	4 436	3 947	3 818
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-3 297	-2 848	-1 792	-3 858	-5 269
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-845	-1 445	-3 181	874	494
Årets kassaflöde, mkr	653	241	-537	963	-957
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	304	297	288	294	302
Antal anställda på balansdagen	311	300	294	290	293
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
	107 198	**102 742**	**113 542**	**110 515**	**94 656**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-100	-100	-117	-141	-136
Återläggning derivat	578	648	-2 536	855	3 426
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 820	25 093	28 212	26 273	22 269
Uppskjuten skatt till verkligt värde [1]	-7 981	-7 823	-9 019	-8 195	-6 785
	99 117	**94 819**	**104 406**	**102 179**	**87 735**
3. EPRA NDV, mkr					
Eget kapital	82 701	78 902	89 767	85 290	70 869
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 903	-1 908
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	1 656	3 445	5 255	-443	489
	82 456	**80 446**	**93 121**	**82 944**	**69 450**

	2024	2023	2022	2021	2020
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	7 055	6 862	5 968	5 533	5 189
Central administration	-112	-111	-116	-124	-118
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-10	107	183	34
Tomträttsavgälder och arrenden	-215	-172	-167	-167	-165
	6 728	**6 569**	**5 792**	**5 425**	**4 940**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	9 447	9 157	8 167	7 425	7 006
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
	71	**72**	**71**	**73**	**71**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 728	6 569	5 792	5 425	4 940
Räntenetto	-1 885	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117
	3,6	**3,8**	**4,8**	**5,2**	**4,4**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	61 541	65 197	66 484	59 342	55 659
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	11 062	10 941	14 499	13 658
Likvida medel	-3 878	-3 225	-2 984	-3 521	-2 558
	70 889	**73 034**	**74 441**	**70 317**	**66 759**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	70 889	73 034	74 441	70 317	66 759
Totala tillgångar exklusive tomträtt och arrende	178 183	174 569	188 317	181 575	162 420
	40	**42**	**40**	**39**	**41**

1) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av vid varje tidpunkt gällande aktuell skattesats.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440940725310033411163

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Hyresintäkter	9 447	9 157	2.1-2
Driftkostnader	-922	-898	
Reparationer och underhåll	-163	-137	
Förvaltningskostnader	-454	-440	2.3
Fastighetskatt	-853	-820	
Summa fastighetskostnader	**-2 392**	**-2 295**	2.3
Driftöverskott	**7 055**	**6 862**	
Central administration	-112	-111	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-1	-211	7.2
Rörelseresultat	**6 942**	**6 540**	
Ränteintäkter	184	154	2.5
Räntekostnader	-2 069	-1 884	2.5
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-208	-165	
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 849**	**4 645**	
- Varav förvaltnirgsresultat	*4 845*	*4 852*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	444	-16 550	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	-418	-1 720	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	4.1
Resultat före skatt	**4 868**	**-13 632**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Aktuell skatt	-311	-341	3.1
Uppskjuten skatt	-734	3 115	3.1
Årets resultat	**3 823**	**-10 858**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**3 823**	**-10 855**	
Övrigt totalresultat			
Poster som ej kommer att omklassificeras till resultatet			
Pensioner, omvärdering	-33	-14	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	1	-11	2.4
Inkomstskatt pensioner	7	5	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**-25**	**-20**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**3 798**	**-10 875**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811AA0000725300033A1123

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 001	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	178 183	174 569	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	7 554	6 329	4.3
Inventarier	160	140	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**185 897**	**181 038**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	554	530	7.2
Fordringar joint ventures	155	0	7.3
Derivatinstrument	2 474	3 321	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 337	2 468	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**5 520**	**6 319**	
Summa anläggningstillgångar	**193 418**	**189 358**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	94	58	5.1
Fordringar joint ventures	1	136	7.2
Aktuella skattefordringar	90	0	
Derivatinstrument	95	54	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 340	1 989	5.2
Likvida medel	3 878	3 225	6.3
Summa omsättningstillgångar	**5 498**	**5 462**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**198 916**	**194 820**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	4 000	4 000	
Övrigt tillskjutet kapital	4 227	4 227	
Balanserade vinstmedel	74 474	70 675	
Innehav utan bestämmande inflytande	0	0	
Summa eget kapital	**82 701**	**78 902**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	61 541	65 197	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 555	6 330	4.3
Uppskjuten skatteskuld	25 820	25 093	3.2
Derivatinstrument	3 089	3 964	6.4
Övriga långfristiga skulder	132	65	6.4
Avsatt till pensioner	9	10	2.4
Summa långfristiga skulder	**98 146**	**100 659**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	13 226	11 062	6.2
Leverantörsskulder	85	70	
Skulder joint ventures	0	23	7.2
Aktuella skatteskulder	304	113	
Derivatinstrument	58	59	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 396	3 932	5.3
Summa kortfristiga skulder	**18 069**	**15 259**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**198 916**	**194 820**	

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258011440907253033441163

Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**4 000**	**4 227**	**81 550**	**89 777**	**-9**	**89 767**
Årets resultat	-	-	-10 855	-10 855	-3	-10 858
Övrigt totalresultat	-	-	-20	-20	0	-20
Årets totalresultat	-	-	*-10 875*	*-10 875*	*-3*	*-10 878*
Transaktioner med ägare						
Förändringar i koncernens sammansättning	-	-	0	0	12	12
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**4 000**	**4 227**	**70 675**	**78 902**	**0**	**78 902**
Årets resultat	-	-	3 823	3 823	0	3 823
Övrigt totalresultat	-	-	-25	-25	0	-25
Årets totalresultat	-	-	*3 797*	*3 797*	*0*	*3 797*
Transaktioner med ägare						
Utdelning	-	-	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**4 000**	**4 227**	**74 474**	**82 701**	**0**	**82 701**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258B011A4003A07283C0D3A41103

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	7 055	6 862	
Central administration	-112	-111	
Återläggning avskrivningar	58	50	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	-33	-17	6.7
	6 968	**6 784**	
Erlagd ränta[1]	-2 358	-2 102	
Erhållen ränta	151	107	
Betald inkomstskatt	-308	-200	
	4 453	**4 589**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	159	-478	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	183	423	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 795**	**4 534**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 415	-2 802	4.2
Förvärv av fastigheter	-779	0	4.2
Försäljning av fastigheter	0	0	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-78	-33	
Immateriella anläggningstillgångar	0	-3	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	0	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	-25	-10	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	0	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 297**	**-2 848**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 498**	**1 686**	

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	0	0	9
Upptagna räntebärande skulder	22 341	25 793	
Amortering räntebärande skulder	-24 322	-25 554	
Förändring säkerheter	1 136	-1 676	
Lösen av finansiella instrument	0	-8	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-845**	**-1 445**	
Periodens kassaflöde	**653**	**241**	
Likvida medel vid periodens början	**3 225**	**2 984**	
Periodens kassaflöde	653	241	
Likvida medel vid periodens slut	**3 878**	**3 225**	6.3

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

This file is secured with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114003407283033411

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Nettoomsättning	0	0	8.1
Rörelsens kostnader	0	0	2.3- 4
Resultat före finansiella poster	**0**	**0**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0	8.2
Resultat före skatt	**0**	**0**	
Skatt	0	0	3.1
Årets resultat	**0**	**0**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	0	0
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	**0**	**0**

Balansräkning

Belopp i mkr	2024	2023	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i dotterbolag	24 883	24 883	7.1
Summa anläggningstillgångar	**24 883**	**24 883**	
Omsättningstillgångar			
Likvida medel	0	0	6.3
Summa omsättningstillgångar	**0**	**0**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**24 883**	**24 883**	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	400	400	
	400	**400**	
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	24 483	24 483	
Årets resultat	0	0	
	24 483	**24 483**	
Summa eget kapital	**24 883**	**24 883**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 883**	**24 883**	

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	0	0
Årets totalresultat	-	*0*	*0*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	0	0
Årets totalresultat	-	*0*	*0*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2024	2023	Not
Löpande verksamhet			
Kassaflöde från löpande verksamheten	**0**	**0**	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	0	0	9
Utbetald utdelning	0	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**0**	**0**	
Periodens kassaflöde	**0**	**0**	
Likvida medel vid periodens början	**0**	**0**	
Periodens kassaflöde	0	0	
Likvida medel vid periodens slut	**0**	**0**	6.3

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178E5B011A4D3A072E3CD33A1123

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 Malmskillnadsgatan 36, Box 30074, 104 25 Stockholm, Sverige. Vasakronan Holding AB ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 25 mars 2025 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 5 maj 2025.

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 Redovisningsstandarder som beslutats per 31 december 2024, och som godkänts av EU, och med IFRIC tolkningsuttalanden, samt i enlighet med Rådet för finansiell rapportering (RFR 1), Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. I 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 uppfyllda.

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 arrangemanget. 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440034172830033411123

Intresseföretag
Intresseföretag är de företag där Vasakronan har ett betydande men inte bestämmande inflytande, vilket vanligtvis innebär ett andelsinnehav mellan 20 och 50 procent av röstetalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Det redovisade värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Avsättningar
Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse och där det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen. Därefter ses det som långfristig skuld.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper
Vid upprättandet av redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden som påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter, intäkts- och kostnadsposter och lämnad information i övrigt. Bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som bedöms rimliga under nuvarande omständigheter. De mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter har varit:

- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 34–37.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 23.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 34.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder
IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements, med tillämpning från januari 2027, kommer att påverka utformningen av de finansiella rapporterna, främst resultaträkningen som ska delas upp i de tre delarna rörelse, investering och finansiering. Vasakronan kommer att analysera de fulla effekterna av IFRS 18 i god tid innan införandet.

Övriga av EU godkända nya och ändrade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440094072B3100334A1123

Not 2 Intäkter och kostnader

2.1 Segmentrapportering

§ Redovisningsprinciper – segmentrapportering
Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutsfattaren följer och styr verksamheten. Vasakronan bedriver verksamhet i de fyra regionerna Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala, vilka motsvarar de rörelsesegment för vilken rapportering sker.

Ledningen ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Vasakronan har högste verkställande beslutsfattaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget och koncernens ledning som koncernens ledningsgrupp.

Fördelningen av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga tillgångar samt skulder och eget kapital bedöms huvudsakligen vara koncerngemensamma.

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**6 210**	**5 973**	**1666**	**1 654**	**865**	**841**	**706**	**689**	**0**	**0**	**9 447**	**9 157**
Driftkostnader	-563	-552	-153	-148	-117	-116	-89	-82	0	0	-922	**-898**
Reparationer och underhåll	-112	-86	-23	-25	-13	-12	-15	-14	0	0	-163	**-137**
Förvaltningskostnader	-252	-236	-89	-93	-61	-61	-52	-50	0	0	-454	**-440**
Fastighetsskatt	-598	-577	-142	-145	-63	-52	-50	-46	0	0	-853	**-820**
Fastighetskostnader	**-1 525**	**-1 451**	**-407**	**-411**	**-254**	**-241**	**-206**	**-192**	**0**	**0**	**-2 392**	**-2 295**
Driftöverskott	**4 685**	**4 522**	**1 259**	**1 243**	**611**	**600**	**500**	**497**	**0**	**0**	**7 055**	**6 862**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-112	-111	-112	**-111**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-1	-211	-1	**-211**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	184	154	184	**154**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 069	-1 884	-2 069	**-1 884**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	0	0	0	0	0	0	0	0	-208	-165	-208	**-165**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 849**	**4 645**
– Varav förvaltningsresultat	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*4 845*	*4 852*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	308	-10 309	428	-4 625	-29	-770	-263	-846	0	0	444	**-16 550**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	-7	-7	-7	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-418	-1 720	-418	**-1 720**
Resultat före skatt											**4 868**	**-13 632**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	122 993	120 592	30 510	29 449	13 214	13 113	11 466	11 415	0	0	178 183	**174 569**
varav årets investeringar	*1 427*	*1 660*	*545*	*425*	*129*	*158*	*314*	*559*	*0*	*0*	*2 415*	**2 802**
varav årets förvärv/försäljningar	*691*	*0*	*88*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*779*	**0**
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	0	0	0	0	0	0	0	0	7 554	6 329	7 554	**6 329**
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	1 901	1 901	1 901	**1 901**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	11 278	12 021	11 278	**12 021**
Summa tillgångar											**198 916**	**194 820**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178228811440038017283100334113

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 2023	9 157
Förändring jämförbart bestånd	123
Projektfastigheter	131
Förvärvade fastigheter	36
Sålda fastigheter	0
Resultaträkningen 2024	**9 447**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	2 899	1 756
2026	794	1 602
2027	724	1 841
2028	357	1 236
2029	183	954
Senare än 5 år	219	2 329
Summa	**5 176**	**9 718**

1) Varav bostäder 1 191 kontrakt med 121 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,4 år (3,3). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 3 985 kommersiella kontrakt (4 037) fördelat på hyresgäster i ett flertal olika branscher. Ingen enskild hyresgäst svarar för mer är 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.

	Koncernen	
Kostnader fördelade i resultaträkningen	**2024**	**2023**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 938	-1 855
Förvaltningskostnader	-454	-440
Central administration	-112	-111
Summa	**-2 504**	**-2 406**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2024**	**2023**
Reparationer och underhåll	-163	-137
Fastighetsskatt	-853	-820
Övriga direkta fastighetskostnader	-903	-881
Personalkostnader	-397	-431
Avskrivningar	-27	-21
Övriga externa kostnader	-161	-116
Summa	**-2 504**	**-2 406**

Vasakronan AB:s 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 Vasakronan AB och är relaterade till kostnader såsom koncernledning, fastighetsinvesteringar, finans samt central marknadsföring.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811400369728300233411153

	Koncernen	
Administration	**2024**	**2023**
Personalkostnader	-213	-231
Köpta tjänster	-186	-190
IT	-75	-55
Marknadsföring	-34	-29
Avskrivningar inventarier	-9	-8
Ej avdragsgill moms	-13	-13
Övrigt	-36	-25
Summa	**-566**	**-551**

	Koncernen	
Ersättning till revisorerna	**2024**	**2023**
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,9	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,3	0,0
Skatterådgivning	0,5	0,0
EY		
Revisionsuppdrag	0,0	1,7
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,0	0,8
Skatterådgivning	0,2	0,5
Övrigt	0,0	0,1
Summa	**2,9**	**3,1**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. KPMG AB valdes som nya revisorer vid årsstämman 2024.

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

§ Redovisningsprinciper – ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda redovisas i takt med intjänandet och utgörs av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och andra ersättningar samt pensioner. Pensioner baseras på avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och koncernen belastas för kostnaderna i den takt förmånen intjänas. I den förmånsbestämda pensionsplanen garanteras den anställde ett belopp som erhålls vid pensioneringen.

Vasakronan tillämpar IAS19 vid redovisningen. Redovisade åtaganden för förmånsbestämda förpliktelser värderas av en oberoende aktuarie till nuvärde av framtida utbetalningar, diskonterat med räntesatsen för förstklassiga bostadsobligationer med löptider jämförbara med den aktuella pensionsförpliktelsen. Aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat den perioden de uppstår.

Vasakronan Holding AB har ingen anställd personal. Några löner eller andra ersättningar har inte heller utgått till styrelseledamötena i Vasakronan Holding AB. All nedanstående information i denna not avser Vasakronan AB med dotterbolag, om inte nnat anges.

Anställda
All personal i koncernen är anställd i Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2024 uppgick till 304 (297), av dessa var 155 kvinnor (141) och 149 män (157). Mer detaljer kring antalet anställda finns i Vasakronan AB:s årsredovisning.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 47–48 i Vasakronan AB:s årsredovisning 2024. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 3 män (4).

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Rörlig lön kan utgå till övriga medarbetare baserat på verksamhetens fokusområden, som för 2024 var uthyrningsgrad, driftöverskott, nettouthyrning, kundnöjdhet och taxonomilinjering. En förutsättning för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Beräknat utfall har reserverats i bokslutet för utbetalning under första kvartalet 2025. För verksamhetsåret 2023 var totalavkastningen negativ varför ingen rörlig ersättning utbetalades under 2024.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811A4003A0728310033A4123

Löner och andra ersättningar	Koncernen 2024	2023
Ledande befattningshavare	25	25
Övriga anställda	198	227
Summa löner och ersättningar	**223**	**252**
Pensionskostnader	95	94
Sociala kostnader	97	100
Summa	**415**	**446**

Ersättning till styrelse

Ersättningar till styrelsen utgår enligt beslut av årsstämman och utbetalas som lön. Styrelseledamot anställd av AP-fonderna erhåller inte något arvode.

Ledande befattningshavare 2024 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	894	0	0	894
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	494	0	0	494
Hannes Hasselrot	315	0	0	315
Magnus Meyer	315	0	0	315
Kia Orback Pettersson	315	0	0	315
	2 333	**0**	**0**	2 333
Vd Johanna Skogestig	6 108	7	1 838	7 953
Övriga ledande befattningshavare[3]	17 045	55	8 976	26 076
	23 153	**62**	**10 814**	34 029
Summa	**25 486**	**62**	**10 814**	36 362

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Medelantal 8 personer.

Ledande befattningshavare 2023 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	864	0	0	**864**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	484	0	0	**484**
Hannes Hasselrot	305	0	0	**305**
Magnus Meyer	305	0	0	**305**
Kia Orback Pettersson	305	0	0	**305**
	2 263	**0**	**0**	**2 263**
Vd Johanna Skogestig[3]	5 894	6	2 036	**7 936**
Övriga ledande befattningshavare[4]	16 457	53	9 712	**26 222**
	22 351	**59**	**11 748**	**34 158**
Summa	**24 614**	**59**	**11 748**	**36 421**

1) Avser utbetald ersättning.
2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.
3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.
4) Medelantal 8 personer.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782588114400364728530033411423

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 anställts 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 semestertillägg. 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 och BTPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia. Det finns också förmånsbestämda pensionsåtaganden som Vasakronan övertog från Byggnadsstyrelsen vid bolagiseringen 1993, vilka administreras av Statens tjänstepensionsverk och till största del har tryggats hos KPA.

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.

	Koncernen		Moderbolaget	
Pensionskostnader i resultaträkningen	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Pensionskostnader, premiebestämda	62	65	0	0
Pensionskostnader, förmånsbestämda	8	10	0	0
Särskild löneskatt på pensionskostnader	16	18	0	0
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**86**	**93**	**0**	**0**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*69*	*75*		
Varav redovisat som central administration	*17*	*18*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-33	-14		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	1	-11		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-32**	**-25**		

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003402833D33A1103

	Koncernen	
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	**2024**	**2023**
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	339	352
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	8	10
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	14	12
Pensionsutbetalningar	-23	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	46	-15
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**384**	**339**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-391	-394
Ränteintäkt[1]	-16	-14
Premieinbetalningar	-35	-30
Pensionsutbetalningar	22	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	-19	27
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-439**	**-391**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	59	55
Övriga pensionsåtaganden	4	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	1	2
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**9**	**10**

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2024-12-31 är 14,4 år (13,5).

Förvaltningstillgångarna består av aktier (24 procent), obligationer (47 procent), fastigheter (13 procent) och övrigt (16 procent).

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 19 mkr (-27) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till 26 mkr (20) och redovisas i övrigt totalresultat.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr (16) under det kommande året.

	Koncernen	
Aktuariella och finansiella antaganden	**2024**	**2023**
Diskonteringsränta, %	3,4	4,1
Årlig inflation, %	2,0	2,0
Årlig löneökningstakt, %	3,5	3,5
Personalomsättning, %	6,0	6,0
Dödlighetstabell	DUS23	DUS23

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**
Diskonteringsränta	+/- 1,0 procentenhet	-51/+65
Årlig löneökning	+/- 1,0 procentenhet	+6/-4
Årlig inflation	+/- 0,5 procentenhet	+29/-26
Personalomsättning	+/- 1,0 procentenhet	-2/+2
Dödlighet	+/- 1 års livslängd	+16/-16

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440834258300334113

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

§ Redovisningsprinciper – finansiella intäkter och kostnader
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som upplägg-ningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser på finansiella poster redovisas som intäkt alternativt kostnad beroende på utfall. Finansiella intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen den period de avser. Finansiella kostnader som avser större ny-, till- och ombyggnader aktiveras på investeringen under produk-tionstiden i koncernredovisningen.

Räntenettot
Räntenettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 6.4. Även räntekostnader leasingskuld redovisas under egen rad i resultaträkningen och ingår därmed inte räntenettot.

	Koncernen		Moderbolaget	
Räntenetto	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ränteintäkter	183	154	0	0
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	0	0
Övriga finansiella intäkter	1	0	0	0
Summa ränteintäkter	**184**	**154**	**0**	**0**
Räntekostnader	-2 117	-1 955	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	0	0
Aktiverad ränta	104	116	-	-
Övriga finansiella kostnader	-56	-45	0	0
Summa räntekostnader	**-2 069**	**-1 884**	**0**	**0**
Räntenetto	**-1 885**	**-1 730**	**0**	**0**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2024 legat i intervallet 2,7-2,9 procent.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811440000725300033411

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 prövas 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 lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras 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 2024 överstiger koncernens konsoliderade intäkter 750 MEUR för minst två av de föregående fyra räkenskapsåren och samma förhållande förväntas föreligga även avseende 2025. Koncernen omfattas därför av lagen om tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggsskatt ska eventuell tilläggsskatt som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Vasakronankoncernen 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 tilläggsskatt, enligt IAS 12.4A.

	Koncernen		Moderbolaget	
Skatt på årets resultat	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Aktuell skatt	-311	-341	0	0
Uppskjuten skatt	-734	3 115	0	0
Summa skatt på årets resultat	**-1 045**	**2 774**	**0**	**0**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Redovisat resultat före skatt	4 868	-13 632	0	0
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-1 003	2 808	0	0
Skatteeffekt av:				
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-2	-2	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	-23	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader samt avdrag tidigare års ej avdragsgilla räntekostnader	-39	3	0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-3	0	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	2	-12	0	0
Redovisad skattekostnad	**-1 045**	**2 774**	**0**	**0**
Effektiv skattesats, %	21,5	20,4	-	-

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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1742E3B011A4D3A07D2B3CD2A1F2

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat i övrigt totalresultat		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Koncernen								
Derivat	-171	182	-86	-353	0	0	-257	-171
Förvaltningsfastigheter	24 932	27 679	850	-2 747	0	0	25 782	24 932
Obeskattade reserver	282	282	-37	0	0	0	245	282
Övriga temporära skulder	49	69	7	-15	-6	-5	50	49
Summa uppskjuten skatt	**25 092**	**28 212**	**734**	**-3 115**	**-6**	**-5**	**25 820**	**25 092**
Moderbolaget								
Summa uppskjuten skatt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

I balansräkningen beräknas uppskjuten skatteskuld utifrån nominell skattesats och vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än upptaget värde i balansräkningen. Vid beräkning av nyckeltalet EPRA NTA baseras det verkliga värdet på 30 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 7 981 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 17 och definition av EPRA NTA på sidan 52.

3.4 Värdeminskningsavdrag

Vasakronan redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde i koncernredovisningen. Skattelagstiftningen tillåter dock avskrivning med 2–5 procent av byggnad, 5 procent av markanläggning och 20–30 procent av de delar och tillbehör till en byggnad eller av den typ av markanläggning som utgör byggnads- respektive markinventarium. Mark får inte skrivas av.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440000725300033411f3

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 samt investeringar i tekniska plattformar. 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 2024 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. Under 2024 har det inte funnits några immateriella tillgångar avseende tekniska plattformar, och vid utgången av 2024 fanns inget behov av nedskrivning av varumärket.

	Koncernen					
	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	1 901	1 901	100	117	2 001	2 018
Avyttringar/nedskrivningar	0	0	0	-18	0	-18
Årets förvärv	0	0	0	6	0	6
Årets avskrivningar	0	0	0	-5	0	-5
Utgående balans	**1 901**	**1 901**	**100**	**100**	**2 001**	**2 001**

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.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Ingående balans	174 569	188 317
Investeringar	2 415	2 802
Förvärv, köpeskilling	779	0
Värdeförändring	420	-16 550
Utgående balans	**178 183**	**174 569**
Skattemässiga värden	**49 652**	**50 598**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
17825B0111400340728310D33A1103

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 försäljning av fastighet och frånträde inte har skett 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 2024 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 indata. 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 2024	Genomsnitt 2023
Inflationsantagande, %	2,0	2,0
Kalkylränta - kassaflöde, %	6,31	6,38
Kalkylränta - restvärde, %	6,42	6,52
Direktavkastningskrav restvärde, %	4,52	4,51
Långsiktig vakansgrad, %	5,19	5,17
Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	502	498
Investeringar år 1, kr/kvm	1 135	931
Marknadshyra vid noll vakans, kr/kvm	4 216	4 127

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Stockholms innerstad	3,55-6,00	4,13	4,17
Stockholms närförorter	4,40-6,90	5,42	5,35
Göteborg	4,15-4,95	4,57	4,49
Malmö	4,40-6,15	5,12	5,05
Uppsala	4,40-6,00	5,13	5,11
Totalt	**3,55-6,90**	**4,52**	**4,51**

Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp	Intervall, %	Genomsnitt 2024, %	Genomsnitt 2023, %
Kontor	3,55-6,70	4,47	4,47
Handel	4,45-6,15	4,95	4,89
Övrigt	5,35-6,90	5,81	5,53
Totalt	**3,55-6,90**	**4,52**	**4,51**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
D1A7A3E8011A4D3A07283CD23A1123

	Direktavkastningskrav restvärde, %			Långsiktig vakansgrad, %			Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm²			Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm		
	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å	Intervall	Genomsnitt	Förändring f å
Stockholm innerstad												
Kontor	3,55–6,00	4,13	-0,04	3,0–10,9	4,8	0,0	3 214–10 799	6 522	135	353–823	558	14
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter												
Kontor	4,40–6,70	5,41	0,07	2,9–15,9	7,6	0,1	2 200–4 461	3 035	43	215–762	446	-2
Handel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Övrigt[1]	6,90–6,90	6,90	0,65	20,0–20,0	20,0	-	-	-	-	-	-	-
Göteborg												
Kontor	4,15–4,95	4,53	0,07	3,0–6,0	5,0	0,1	2 757–5 043	3 453	216	0–735	399	-28
Handel	4,45–4,75	4,64	0,07	1,8–4,4	3,7	0,0	3 953–6 992	4 455	111	431–768	532	9
Övrigt	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö												
Kontor	4,40–5,85	4,90	0,09	3,8–7,2	4,9	0,0	2 230–3 583	2 809	71	220–573	372	5
Handel	5,30–6,15	5,67	-0,02	3,9–5,3	4,4	-0,6	2 403–5 232	3 202	96	407–1 302	798	52
Övrigt	5,60–6,10	5,72	0,06	2,7–4,9	3,6	0,1	3 367–5 256	4 330	110	506–909	712	9
Uppsala												
Kontor	4,40–6,00	5,07	0,07	2,6–6,7	4,2	0,1	2 168–3 623	2 805	90	379–723	482	5
Handel	5,30–5,55	5,44	0,09	2,8–5,1	3,4	0,0	2 627–3 031	2 746	25	494–771	639	10
Övrigt[1]	5,35–5,35	5,35	0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1) Endast fastigheter utan lokalarea.

2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee of the authenticity of the document.
Document ID:
1178E5B11A4B0A07283D0E3A11

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2024**	**2023**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	494	-1 060
Transaktioner	38	0
Förvaltade fastigheter	-112	-15 490
Summa värdeförändring	**420**	**-16 550**
Åtaganden om slutförande av större projekt (se sammanställning sida 15)	**2024**	**2023**
Kvarvarande investering	1 352	2 249

Känslighetsanalys

Då fastighetsvärderingar innebär en bedömning av ett sannolikt försäljningspris vid en given värderingstidpunkt 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 fastighetsspecifika förändringar.

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

Känslighetsanalys	**Förändring av antagande**	**Värdepåverkan, mkr**	**Värdepåverkan, %**
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-31 910	-17,9
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	50 047	28,1
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+2 020	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 197	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 394	+/-1,3

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

§ Redovisningsprinciper - nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

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 tomträtter. Leasingbetalningar fördelas mellan amorteringar och ränta, och räntan redovisas i resultaträkningen över leasingperioden enligt effektivräntemetoden.

Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal vilka marknadsvärderas och skrivs därmed inte av. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta 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 tolv månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	**Tomträttsavtal**	**Arrenden**	**Total**
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2024	0	-34	**-34**
Årets avskrivning	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-41**	**-41**
Redovisad tillgång per 31 december 2024	**7 509**	**44**	**7 554**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782582011440034028330d33a1103

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2024	6 277	85	**6 362**
Förvärv	205	0	**205**
Omvärdering[1]	1 027	0	**1 027**
Per 31 december 2024	**7 509**	**85**	**7 594**
Amortering:			
Per 1 januari 2024	0	-33	**-33**
Årets amortering	0	-7	**-7**
Per 31 december 2024	**0**	**-40**	**-40**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2024	**7 509**	**45**	**7 555**

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

Framtida tomträttsavgälder [1]	2024-12-31
Tomträttsavgälder år 1	228
Tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	911

1) Inklusive bedömda framtida avgälder för tomträttsavtal som är under förhandling.

4.4 Inventarier

§ Redovisningsprinciper – inventarier

Inventarier består främst av kontorsinventarier, vilka har tagits upp till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Inventarierna skrivs av linjärt över fem år och restvärdet antas vara försumbart och beaktas inte. Avskrivningar beräknas från och med den tidpunkt då tillgången tas i bruk.

Tillgångar som är föremål för avskrivningar utsätts för nedskrivningstest vid indikation på att redovisat värde inte kan återvinnas. Nedskrivningen fastställs som skillnaden mellan redovisat värde och återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	335	305	0	0
Förvärv	78	35	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-5	0	0
Utgående balans – anskaffningsvärde	**413**	**335**	**0**	**0**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-195	-152	0	0
Årets avskrivningar	-58	-45	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	2	0	0
Utgående balans - avskrivningar	**-253**	**-195**	**0**	**0**
Utgående balans	**160**	**140**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782CBB11A4003A07283C0033A1123

Not 5 Operativa fordringar och skulder

Kundfordringar redovisas netto efter reservering för osäkra fordringar och beloppet speglar det som förväntas inkasseras baserat på omständigheter kända på balansdagen. Inbetalningar av kundfordringar ligger nära i tiden och verkligt värde motsvarar upplupna anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas till bokfört värde då betalningar ligger nära i tiden.

5.1 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fordringar på hyresgäster	151	104	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-57	-46	0	0
Utgående balans	**94**	**58**	**0**	**0**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2024	2023
Ej förfallet	41	35
Förfallet 1-30 dagar	16	12
Förfallet 31-90 dagar	25	11
Förfallet mer än 90 dagar	69	46
Summa	**151**	**104**

Koncernen har redovisat förluster på 20 mkr (11) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Upplupna intäktsräntor	607	648	0	0
Periodiserade hyresrabatter	71	100	0	0
Depositionskonton	299	321	0	0
Förutbetalda driftkostnader	42	46	0	0
Fordran CSA	4	346	0	0
Moms i projekt	145	140	0	0
Övriga poster	262	388	0	0
Utgående balans	**1 430**	**1 989**	**0**	**0**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyresintäkter	1 752	1 757	0	0
Upplupna räntekostnader	913	953	0	0
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	152	155	0	0
Deposition CSA-avtal	609	12	0	0
Moms	352	291	0	0
Depositioner	299	321	0	0
Fastighetsskatt	0	172	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	57	52	0	0
Övriga poster	262	219	0	0
Utgående balans	**4 396**	**3 932**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782358011440034012533 0033411 03

Not 6 Finansiering och kapitalstruktur

6.1 Mål för finansieringsverksamheten

Att äga och utveckla fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet. Räntekostnader är en av koncernens största kostnadsposter och det är strategiskt viktigt med tillgång till kostnadseffektiv finansiering. Vasakronan finansierar sin verksamhet med kapital från ägarna eller genom extern upplåning. Fördelningen baseras på en avvägning mellan kraven på avkastning och finansiell stabilitet.

Vasakronans finansiella målsättning är att inom givna ramar och restriktioner diversifiera finansieringsstrukturen både avseende löptider och finansieringskällor, och därigenom säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad.

I juli 2024 bekräftade Moody's betyget A3 med stabila utsikter. Ratingen bygger på den högkvalitativa fastighetsportföljen, goda finansiella nyckeltal samt kopplingen till bolagets ägare Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden.

§ Redovisningsprinciper – finansiella instrument

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är kundfordringar, fordringar hos joint ventures, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda kreditförluster. Finansiella tillgångar och skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag för derivat. I upplysningssyfte anges verkligt värde på finansiella skulder. Beräkningen sker genom diskontering av framtida kassaflöden utifrån aktuella marknadsräntor med tillägg för aktuell kreditmarginal. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde då koncernen inte tillämpar säkringsredovisning. Verkligt värde beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

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 samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. Dualitetsprincipen gäller 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. Finanspolicyn 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	2024-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	4,5 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	–	4,8 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	18%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	165%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,6 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,1 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	18%
Valutarisk		
Valutaexponering utan tillgångar i utländsk valuta	Ingen exponering	uppfyllt
Valutaexponering vid tillgång i utländsk valuta	max 1% av bolagets balansomslutning	uppfyllt
Kreditrisk		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
Övrigt		
Säkerställd finansiering/totala tillgångar	max 20%	6%

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178ZBRI1AM0000725300000A1123

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	*Varav utnyttjat*	Andel, %
Certifikatprogram	25 000	-	*4 483*	6
Obligationer, SEK	91 621[1]	-	*27 085*	36
Obligationer, NOK	-	12 281	*11 916*	16
Obligationer, EUR	-	457	*5 229*	7
Obligationer, JPY	-	29 400	*2 070*	3
Obligationer, AUD	-	230	*1 574*	2
Obligationer, USD	-	495	*5 445*	7
Obligationer, HKD	-	790	*1 119*	1
Obligationer, CHF	-	20	*243*	0
Banklån med säkerhet	11 138	-	*11 138*	15
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	4 464	-	*4 464*	6
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	*0*	0
Totalt			***74 766***	**100**

1) Beloppet motsvarar 8 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncernen 2024	**Ingående balans**	**Amorterade lån**	**Nyupptagna lån**	**Amortering över-/ underkurs**	**Valutakurs-differenser**	**Utgående balans**
Certifikatprogram	4 215	-14 428	14 708	-12	0	4 483
Obligationer	55 059	-7 919	7 042	13	488	54 683
Banklån	16 985	-1 983	590	9	0	15 601
Summa	**76 259**	**-24 331**	**22 341**	**10**	**488**	**74 767**
Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncernen 2023	**Ingående balans**	**Amorterade lån**	**Nyupptagna lån**	**Amortering över-/ underkurs**	**Valutakurs-differenser**	**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
Summa	**77 425**	**-25 554**	**25 793**	**18**	**-1 423**	**76 259**

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

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.

6.3 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 balansomslutning. 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 2024-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -669 mkr. Motsvarande tillgång om 669 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta återspeglas inte i balans- och i resultaträkningen för underliggande lån.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258611440038012B3100334113

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis genom 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. Risken 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. En ökning av räntan med 1 procentenhet skulle medföra ökade räntekostnader med 116 mkr den kommande 12-månadersperioden.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2024				2023			
KONCERNEN	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**mer än 5 år**	**0–1 år**	**1–2 år**	**2–5 år**	**mer än 5 år**
Tillgångar								
Kundfordringar	94	0	0	0	58	0	0	0
Övriga fordringar	2 328	0	0	0	2 459	0	0	0
Likvida medel	3 878	0	0	0	3 225	0	0	0
Summa	**6 300**	**0**	**0**	**0**	**5 742**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-7 999	-9 810	-29 062	-33 583	-6 939	-10 758	-22 688	-23 249
Banklån	-2 086	-995	-10 631	-4 145	-2 808	-2 278	-10 478	-5 259
Certifikatlån	-4 500	0	0	0	-4 256	0	0	0
Räntederivat	599	596	688	-258	-143	-62	63	144
Valutaderivat – inflöde	1 015	1 523	15 904	24 132	1 088	847	12 954	30 336
Valutaderivat – utflöde	-1 901	-2 551	-9 413	-17 789	-1 625	-1 553	-7 321	-22 480
Leverantörsskulder	-85	0	0	0	-70	0	0	0
Summa	**-14 957**	**-11 237**	**-32 514**	**-31 643**	**-14 753**	**-13 804**	**-27 470**	**-20 508**

1) Exklusive leasingskuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Likvida medel	3 878	3 225	0	0
Utgående balans	**3 878**	**3 225**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558111400340728310D33A1103

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen, år	Koncern Räntebindning Belopp	Räntebindning Andel, %	Kapitalbindning Belopp	Kapitalbindning Andel, %
0-1	13 243	18	13 226	18
1-2	6 595	9	10 262	14
2-3	21 838	29	11 755	16
3-4	8 848	11	10 417	14
4 år och senare	24 243	33	29 107	38
Utgående balans	**74 767**	**100**	**74 767**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	11 599			
Räntebärande skulder - fast ränta	63 163			

Med rörlig ränta avses räntebindningstid om högst tre månader

6.4 Derivat

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsdagen och värderas löpande till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS13. Samtliga derivat redovisas som tillgångar när verkligt värde är positivt och som skulder om negativt. Vinst eller förlust vid en värdeförändring redovisas i resultaträkningen. Derivat får endast användas för riskhantering inom ramen för finanspolicyn och elhandel, och det används primärt för att styra räntebindningstid och balansera följande riskområden:

Riskområde	Derivatkontrakt
Ränterisker	Ränteswappar, realränteswappar
Valutarisker	Valutaränteswappar
Prisrisk på el	Elterminer

Derivatkontrakt i koncernens balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar	2 569	3 375
Utgående balans	**2 569**	**3 375**

Derivatinstrument – finansiella skulder	2024	2023
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-3 122	-4 012
Elderivat	-25	-11
Utgående balans	**-3 147**	**-4 023**
Netto derivatinstrument	**-578**	**-648**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av Credit Value Adjustment (CVA) och Debt Value Adjustment (DVA). 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 2024-12-31 var -14 mkr (-29) 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 via köp av företagscertifikat hos motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's eller Nordic Credit Ratings ratingskala alternativt Baa2 på Moodys 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440096072837000334113

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 2024 både erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	0	0
Övriga långfristiga fordringar	74	74	0	0
Utgående balans	**2 337**	**2 468**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Deposition CSA-avtal	-67	0	0	0
Skulder till dotterbolag	-	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	-65	-65	0	0
Utgående balans	**-132**	**-65**	**0**	**0**

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 2 086 mkr och öka det egna kapitalet med 1 656 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall. Se not 6.1 för beskrivning av mål, policies och processer för finansieringsverksamheten. I nedanstående tabell presenteras koncernens finansiella tillgångar och skulder upptagna till redovisat och verkligt värde.

Klassificering av finansiella instrument i koncernen	**Finansiell tillgång/skuld värderad till upplupet anskaffningsvärde**		**Finansiell tillgång/skuld värderad till verkligt värde via resultaträkningen**		**Redovisat värde**		**Verkligt värde**	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	94	58	0	0	94	58	94	58
Deposition CSA-avtal	2 263	2 394	0	0	2 263	2 394	2 263	2 394
Derivatinstrument	0	0	2 569	3 375	2 569	3 375	2 569	3 375
Likvida medel	3 878	3 225	0	0	3 878	3 225	3 878	3 225
Summa	**6 235**	**5 677**	**2 569**	**3 375**	**8 804**	**9 052**	**8 804**	**9 052**
Finansiella skulder								
Obligationslån	54 683	55 058	0	0	54 683	55 058	52 338	50 689
Banklån	15 601	16 986	0	0	15 601	16 986	15 859	17 015
Certifikatlån	4 483	4 215	0	0	4 483	4 215	4 484	4 216
Leasingskuld tomträtt och arrende	7 554	6 330	0	0	7 554	6 330	7 554	6 330
Leverantörsskulder	85	70	0	0	85	70	85	70
Deposition CSA-avtal	67	0	0	0	67	0	67	0
Derivatinstrument	0	0	3 122	4 012	3 122	4 012	3 122	4 012
Summa	**82 473**	**82 659**	**3 122**	**4 012**	**85 595**	**86 671**	**83 509**	**82 332**

Värdeförändring finansiella instrument	**Koncernen 2024**	**2023**
Räntederivat	-403	-1 530
Förtidslösta derivat	0	-9
Värdereglering lån i utländsk valuta	-488	1 473
Värdereglering valutaderivat	488	-1 473
Elderivat	-15	-181
Summa	**-418**	**-1 720**

This file is sealed with a digital signature.
This seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
117B2EB011A4D3A072B3 0D23A1123

6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

Vasakronan är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital 46 mkr (46).

Vasakronan har för joint venture-bolaget Järvastaden AB utfärdat borgen för fullgörande av genomförandeavtal med Svenska kraftnät om 241 mkr (241).

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Fastighetsinteckningar	11 180	11 180	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	287	287	Inga	Inga

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

	Koncernen		Moderbolaget	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	-33	-17	0	0
Summa	**-33**	**-17**	**0**	**0**

Not 7 Koncernstruktur

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2024**	**2023**
Ingående balans	24 883	24 883
Utgående balans	**24 883**	**24 883**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	**Aktier/ andelar**	**Kapital-andel, %**	**2024**	**2023**
Vasakronan AB (publ), 556061-4606, Stockholm	40 000 000	100	24 883	24 883
Summa			**24 883**	**24 883**

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	530	711	0	0
Årets resultatandel	-1	-211	0	0
Kapitaltillskott	25	10	0	0
Omklassificering av dotterbolag	0	20	0	0
Utgående balans	**554**	**530**	**0**	**0**

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258811440060725830033A1123

	Org. nr	Säte	Kapital-andel,%	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat i resultat-räkningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2024	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	292	29	0	262	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	238	0	0	238	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Vårtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Bolag för utveckling inom proptech									
Proptech OS AB	559016-1245	Stockholm	49	1 025	12	-7	0	20	Klipsk m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	12	-23	0	10	Blq Invest
Summa					**554**	**-1**	**0**	**530**	

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående balans	0	0	0	0
Omklassificering	155	0	0	0
Utgående balans	**155**	**0**	**0**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Dotterbolaget Vasakronan AB (publ)	Ingen utdelning har erhållits från dotterbolaget under 2024. Vasakronan Holding AB har erlagt ersättning om 50 tkr till dotterbolaget för administrativa tjänster och erhållit ett koncernbidrag om 50 tkr.
Moderbolagets ägare	Första och Tredje AP-fonden förhyr kommersiella lokaler till marknadsmässiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat för vilket ersättning utgår, se vidare information på sidan 68. Vid utgången av 2024 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 325 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 2024. 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 finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och transaktioner not 8.1, se även Vasakronan AB:s årsredovisning för 2024. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Vasakronan AB för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs, hyra för lokaler för egen verksamhet 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.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178258011440034072B3490334A1123

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 dotterbolagens 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 dotterbolagens 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

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2024**	**2023**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	0
Summa	**0**	**0**

Not 9 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	24 483 264 000 kr
Årets resultat	0 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägaren utdelas 50 kr per aktie	2 000 000 000 kr
I ny räkning överförs	22 483 264 000 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

Not 10 Händelser efter balansdagen

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782580114003A07B3B0D33A1123

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
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1178255811440036072B3100338A1163

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan Holding AB, org.nr 556650-4196

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Vasakronan Holding AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Övriga upplysningar
Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 21 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A072B31DD33A1103

som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och en koncern 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 för Vasakronan Holding AB för år 2024 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på stor-

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A0725310D33A1103

leken 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG AB

Johanna Hagström Jerkeryd
Auktoriserad revisor

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782558114A003A0725310D33A1103

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 hänförbara till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

Direktavkastning totalt bestånd, %
Driftnettot i procent av summan av fastigheternas 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 den löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftöverskott, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration samt fastighetsskatt. För perioder före 1 januari 2019 görs även avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten. Externt uppföljningsmått.

EBITDA, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, med tillägg för kassaflöde från utdelning i joint ventures och med avdrag för tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

EBITDA marginal, %
Hyresintäkter dividerat med EBITDA. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten.

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

EPRA NRV
(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 kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

Hyresvärde, mkr
Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Investeringar i befintliga projekt, mkr
Investeringar i pågående projekt. Anges för att belysa bolagets investeringsvolym.

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

Kontrakterad hyra, mkr
Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

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

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

Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %
Summan av arean i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, 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 avflytt.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer 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
Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

Specifik energianvändning, kWh/kvm
Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel 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 dividerat 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 övriga tillägg.

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

This file is sealed with a digital signature.
The seal is guarantee for the authenticity of the document.
Document ID:
1782358011440034072531CD33A123

Vasakronan

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.
Document ID:
1782358011440034022530D33A1123