20230626616807

Årsredovisning

för

Vasakronan Malmöfastigheter AB

556376-7267

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vasakronan Malmöfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 20 juni 2023

Åsa Lindfors

20230526168O8

Styrelsen för Vasakronan Malmöfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Vasakronan Malmöfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Holdingfastigheter AB, org nr 556611-6850.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärlden präglades av kriget i Ukraina, en kraftigt stigande inflation och snabbt ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan-koncernen har påverkats genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna har ökat med index och tillägg.

Förväntad framtida utveckling

Bedömningen är att osäkerheten i omvärlden fortsatt kommer påverka bolagets verksamhet, men att Vasakronan-koncernen står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital. Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår, justerat för eventuella nedskrivningar samt köp och försäljningar av fastigheter.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	235 512	217 903	214 494	231 570	222 495
Resultat efter finansiella poster	52 283	98 883	19 174	31 019	24 880
Balansomslutning	1 726 502	1 730 444	1 643 968	1 624 758	1 586 355

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.

20230626161809

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

Fastighetstransaktioner
Köp och försäljning av fastigheter är ytterligare ett sätt att öka avkastningen. Riskerna vid transaktioner begränsas genom kvalitetssäkrade interna processer och hög kompetens i 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 Malmöfastigheter 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	132 807 944
årets vinst	32 388 163
	165 196 107
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	32 388 163
i ny räkning överföres	132 807 944
	165 196 107

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.

20230626216810

Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter	5	235 512	217 903
		235 512	**217 903**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-53 203	-55 284
Underhåll		-14 860	-12 820
Administration	6	-16 874	-18 041
Fastighetsskatt		-20 258	-19 415
Tomträttsavgäld		-7 052	-6 949
		-112 247	**-112 509**
Driftnetto		**123 265**	**105 394**
Avskrivningar	7	-48 301	-54 967
Resultat vid fastighetsförsäljning	8	-1	-11 392
Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag	9	-572	77 673
Rörelseresultat		**74 391**	**116 708**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	8 959	9 663
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	1 411	1 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-32 479	-28 882
Resultat från finansiella poster		**-22 109**	**-17 825**
Resultat efter finansiella poster		**52 282**	**98 883**
Bokslutsdispositioner	13	-11 789	-118
Resultat före skatt		**40 493**	**98 765**
Skatt	14	-8 105	-4 321
Årets resultat		**32 388**	**94 444**

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

20230626161811

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15, 16	1 272 458	1 297 772
Inventarier	17	745	300
Pågående ny- till- och ombyggnader	18	98 316	35 518
		1 371 518	**1 333 589**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernföretag	19, 20	127 326	138 367
Fordringar hos koncernföretag	21	0	58 000
		127 326	**196 367**
Summa anläggningstillgångar		**1 498 844**	**1 529 956**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	18	4 203
Fordringar hos koncernföretag	21	205 171	178 962
Övriga fordringar		11 998	7 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 948	7 441
		225 136	**198 588**
Kassa och bank		2 522	1 900
Summa omsättningstillgångar		**227 658**	**200 489**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 726 502**	**1 730 444**

20230626168 12

Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		500	500
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		132 808	57 764
Årets resultat		32 388	94 444
		165 196	**152 208**
Summa eget kapital		**165 696**	**152 708**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	21	1 428 500	1 486 500
Uppskjuten skatteskuld	23	48 237	47 746
Summa långfristiga skulder		**1 476 737**	**1 534 246**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	21	7 994	1 782
Skulder till koncernföretag	21	2	3 210
Aktuella skatteskulder		7 638	0
Övriga skulder		10 418	10 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	58 017	28 236
Summa kortfristiga skulder		**84 069**	**43 490**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 726 502**	**1 730 444**

20230626168 13

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**500**	**0**	**57 764**	**58 264**
Årets resultat			94 444	94 444
Utgående eget kapital 2021-12-31	**500**	**0**	**152 208**	**152 708**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**500**	**0**	**152 208**	**152 708**
Årets resultat			32 388	32 388
Utdelning			-19 400	-19 400
Utgående eget kapital 2022-12-31	**500**	**0**	**165 196**	**165 696**

Aktiekapitalet består av 5 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

20230626165814

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		74 391	116 708
Erhållna räntor		1 411	1 394
Betalda räntor		-32 479	-28 882
Resultat från andelar i koncernföretag		8 959	9 663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	48 874	-11 314
Betald skatt		1 974	-12 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**103 130**	**74 993**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		29 164	-124 762
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		-25 690	-11 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**106 604**	**-61 164**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-86 582	-25 416
Försäljning av fastigheter		0	8 651
Försäljning av koncernbolag		0	77 725
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-86 582**	**60 960**
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-19 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-19 400**	**0**
Årets kassaflöde		**622**	**-204**
Likvida medel vid årets början		1 900	2 104
Likvida medel vid årets slut		**2 522**	**1 900**

20230626216815

Noter

Not 1 Allmän information

Vasakronan Malmöfastigheter 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 12 juni 2023 godkänt denna årsredovisning för offentliggörande.

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Vasakronan Malmöfastigheter 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 samt en del inventarier. Fastigheterna är avsedda att ge långfristig hyresavkastning och klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Både förvaltningsfastigheter och inventarier 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.

20230626161816

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.

20230626168817

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.

Statliga bidrag och hyresrabatter

Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har istället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

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.

Intäkter från dotterbolag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av

20230526165818

dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

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 Malmöfastigheter AB är leasetagare, kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Andelar i dotterbolag
När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Som utdelning från dotterbolag räknas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

Koncernuppgifter
Vasakronan Malmöfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan Holdingfastigheter AB, org nr 556611-6850, 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 19% (27) av inköpen och 1% (1) 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 Malmöfastigheter 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

20230526161819

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Not 5 Hyresintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hyresintäkter		
Hyresintäkter från koncernföretag	3 003	2 852
Hyresintäkter från övriga hyresgäster	232 509	215 051
	235 512	**217 903**
Kontraktsportföljens förfallostruktur		
Inom 1 år	65 623	56 716
Mellan 1 och 5 år	115 860	118 054
Mer än 5 år	55 672	40 957
	237 155	**215 726**

Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent av kommersiella kontrakt och 5 procent 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	-34 291	-34 609
Byggnadsinventarier	-13 678	-20 172
Markanläggningar	-96	-86
Inventarier	-236	-100
	-48 301	**-54 967**

20230626216820

Not 8 Resultat vid fastighetsförsäljning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Köpeskilling	0	8 651
Bokfört värde	-1	-20 043
	-1	**-11 392**

Not 9 Resultat vid försäljning av andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Köpeskilling med avdrag för transaktionskostnader	0	77 723
Bokfört värde	-572	-50
	-572	**77 673**

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Resultat från andelar i dotterbolag	8 959	9 663
	8 959	**9 663**

Med resultat från andelar i dotterbolag avses resultat i kommanditbolag där bolaget är ägare.

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	1 376	1 376
Övriga ränteintäkter	35	18
	1 411	**1 394**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-32 476	-28 874
Övriga räntekostnader	-3	-8
	-32 479	**-28 882**

20230626161821

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Koncernbidrag	-11 789	-118
	-11 789	**-118**

Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-7 615	-4 920
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-490	599
Totalt redovisad skatt	**-8 105**	**-4 321**

Avstämning av effektiv skatt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisat resultat före skatt	40 494	98 765
Skatt enligt gällande skattesats	-8 342	-20 346
Skatt hänförlig till tidigare beskattningsår	23	0
Ej skattepliktig försäljning av dotterföretag	-118	16 001
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-2
Övriga poster	25	27
Skattereduktion inventarieköp	305	0
Redovisad effektiv skatt	**-8 106**	**-4 321**

Aktuell skatt och uppskjuten skatt har för 2022 beräknats utifrån en nominell skattesats på 20,6 procent.

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 208 976	2 223 599
Försäljningar/utrangeringar	0	-36 526
Omklassificeringar	22 751	21 903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 231 728**	**2 208 976**
Ingående avskrivningar	-911 205	-873 699
Försäljningar/utrangeringar	0	17 361
Årets avskrivningar	-48 065	-54 867
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-959 269**	**-911 205**
Utgående redovisat värde	**1 272 458**	**1 297 772**

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 3 528 mkr (3 535).

20230626161822

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 16 Fastighetsförteckning

Fastighetsförteckning	Uthyrningsbar area, kvm	Taxerings-värde, tkr
Björnen 1, Malmö	3 686	82 000
Björnen 38, Malmö	5 269	145 800
Claus Mortensen 35, Malmö	1 993	24 561
Elgen 14, Malmö	5 723	32 557
Kaninen 26, Malmö	36 146	910 000
Kaninen 27, Malmö	20 167	481 000
Magnus Stenbock 2, Malmö	5 254	114 513
Magnus Stenbock 4, Malmö	10 241	224 000
Sankt Jörgen 7, Malmö	5 590	109 000
Tigern 1, Malmö	2 508	52 800
Tigern 7, Malmö	2 335	67 800
	99 858	**2 244 031**

20230626161823

Not 17 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 227	5 227
Inköp	681	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 908**	**5 227**
Ingående avskrivningar	-4 927	-4 827
Årets avskrivningar	-236	-100
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 163**	**-4 927**
Utgående redovisat värde	**745**	**300**

Inventarier utgörs främst av kontorsinventarier.

Not 18 Pågående ny- till och ombyggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 518	32 882
Nyanskaffningar	85 901	25 416
Omklassificeringar	-23 103	-21 903
Försäljning	0	-878
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**98 316**	**35 518**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	138 367	128 754
Försäljningar/utrangeringar	0	-50
Reglering av resultatandelar	8 959	9 663
Ägaruttag	-20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**127 326**	**138 367**
Utgående redovisat värde	**127 326**	**138 367**

Not 20 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

Namn	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde
Handelsbolaget GOTIC	99	99	127 326
			127 326

	Org.nr	Säte
Handelsbolaget GOTIC	969622-2844	Trelleborg

Not 21 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.

20230626161824

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	2 853	7 742
Avsättning för osäkra fordringar	-2 835	-3 539
Kundfordringar netto	**18**	**4 203**
Fordringar hos koncernföretag	205 171	236 962
	205 189	**241 165**
Finansiella skulder		
Leverantörsskulder	7 994	1 782
Skulder till koncernföretag	1 428 502	1 489 710
	1 436 496	**1 491 492**

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 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Periodisering hyresrabatter	2 203	2 643
Förutbetalda driftkostnader	0	3 012
Övriga poster	5 746	1 785
	7 948	**7 440**

Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	48 237	48 237
	0	**48 237**	**48 237**

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	0	47 746	47 746
	0	**47 746**	**47 746**

Samtliga skatteskulder bedöms förfalla efter 12 månader.

20230626161825

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	47 746	490	48 237
	47 746	**490**	**48 237**

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	33 888	24 243
Upplupna driftkostnader	0	1 423
Övriga poster	24 129	2 570
	58 017	**28 236**

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar	48 301	54 967
Resultat vid försäljning av dotterföretag	572	-77 673
Förlust vid försäljning av fastighet	1	11 392
	48 874	**-11 314**

Not 26 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till förmån för moderbolaget i koncernen	501 325	501 325
	501 325	**501 325**

Not 27 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Betalningsansvar som bolagsman i handelsbolag	5 068	5 358
	5 068	**5 358**

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

20230626161826

Not 29 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	132 807 944
årets vinst	32 388 163
	165 196 107

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	32 388 163
i ny räkning överföres	132 807 944
	165 196 107

Stockholm den 12 juni 2023

Johanna Skogestig
Ordförande

Sheila Florell

Christer Nerlich

Åsa Lindfors

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2023

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Building a better working world

20230626165828

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vasakronan Malmöfastigheter AB, org.nr 556376-7267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vasakronan Malmöfastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vasakronan Malmöfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

20230626161827

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vasakronan Malmöfastigheter AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Vasakronan Malmöfastigheter 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 13 juni 2023

Ernst & Young AB

Fredrik Enblom
Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB, Box 7850, 103 99 Stockholm

Vasakronan

Årsredovisning 2022

Vasakronan Holding AB

556650-4196

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3

Koncernens rapport över totalresultat 9

Koncernens balansräkning 10

Koncernens förändring av eget kapital 11

Koncernens kassaflödesanalys 12

Moderbolagets räkningar 13

NOTER 14-36

Styrelsens undertecknande 36

Femårsöversikt 37

Revisionsberättelse 39

Definitioner 42

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Allmän information 14

1.2 Redovisningsprinciper 14

NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

2.1 Segmentrapportering 15

2.2 Hyresintäkter 17

2.3 Kostnader 17

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen 18

2.5 Finansiella intäkter och kostnader 21

NOT 3 SKATT

Skatt 22

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt 22

3.2 Uppskjuten skatt 23

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt 23

3.4 Värdeminskningsavdrag 23

NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar 24

4.2 Förvaltningsfastigheter 24

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder 26

4.4 Inventarier 26

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

5.1 Kundfordringar 27

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 27

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 27

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

6.1 Mål för finansieringsverksamheten 28

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen 29

6.3 Finansiella risker 29

6.4 Derivat 31

6.5 Finansiella instrument 32

6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser 33

6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 33

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag 33

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures 34

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures 34

7.4 Närstående 34

NOT 8 MODERBOLAGET

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag 35

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag 35

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition 35

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Händelser efter balansdagen 35

This file was downloaded from the Vasakronan document bank.
Document ID: 4CA02EB8D1D7A4B4DEB24B4CDF7A4BAE4

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vasakronan Holding AB, org.nr 556650-4196, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

ALLMÄN INFORMATION

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

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

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

Fastighetsrelaterade nyckeltal

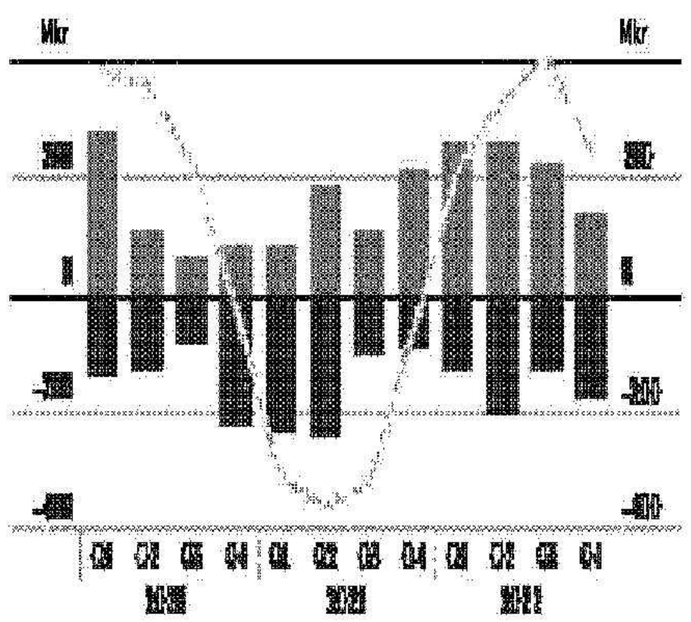
	2022	2021	2020	2019	2018
Antal fastigheter	166	168	171	174	174
Uthyrningsbar yta, tkvm	2 398	2 348	2 339	2 322	2 372
Hyresvärde, mkr	9 612	8 592	8 187	7 785	7 403
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91,2	91,4	91,9	94,1	93,1
Överskottsgrad, %	73	75	74	74	73
Nettouthyrning, mkr	279	-56	-18	426	19
Miljöcertifiering av förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	93	94	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	75	83	83	92	103

OM VASAKRONAN

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 188 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

Vasakronan ägs till lika delar av Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, och bidrar därigenom till det svenska pensionssystemets finansiering. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är ”den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas”. Vasakronans huvudkontor är placerat i Stockholm.”

Stark nettouthyrning



INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 10 procent (6) till 8 167 mkr (7 425). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 6 procent (2). Ökningen förklaras framförallt av ökad vidaredebitering av fastighetsskatt och el samt av indexuppräkningar. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler framförallt med kvartalsvis reglering. Till största del följer indexuppräkningarna konsumentprisindex. Intäktsökningen har under året motverkats av ökat intäktsbortfall till följd av ökade vakanser.

Under året har nyuthyrningar gjorts om 159 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra motsvarande 915 mkr (592). 17 procent (13) av årshyran är intäktspåverkande under 2022. Av årets nyuthyrning avser 301 mkr (124) nyuthyrning i projektfastigheter. Under året har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 637 mkr (648) sagts upp för avflytt och nettouthyrningen uppgick således till 279 mkr (-56).

Under året genomfördes omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 282 000 kvadratmeter (384 000) och en årshyra på 1 078 mkr (1 326). Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5 procent (8). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 6 procent (10) och för handel till 1 procent (-3). Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 70 procent (75) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 91,2 procent att jämföra med 91,4 motsvarande period föregående år. Vakansen vid utgången av året förklaras till 1,2 procentenheter (1,1) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under året med 16 procent till -2 199 mkr (-1 892). I ett jämförbart bestånd ökade fastighetskostnaderna med 14 procent (2). Ökningen förklaras främst av ökad fastighetsskatt samt högre elkostnader jämfört med föregående år. Exklusive fastighetsskatt steg kostnaderna med 11 procent.

Driftöverskott och direktavkastning

Driftöverskottet för året ökade med 8 procent (7) till 5 968 mkr (5 533). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (2). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (75) förklarat av ökade kostnader. Direktavkastningen för året uppgick till 3,2 procent (3,4) för det totala beståndet och 3,5 procent (3,7) för förvaltningsfastigheterna. Direktavkastningen har beräknats som driftsöverskottet med återläggning av tomträttsavgälder i förhållande till fastigheternas marknadsvärde vid ingången av året.

Administration

Årets administrationskostnader uppgick till -495 mkr (-488) varav fastighetsadministration uppgick till -379 mkr (-364) och central administration till -116 mkr (-124). Ökningen i administrationskostnader förklaras av högre kostnader främst förklarat av ett större förvaltningsbestånd under 2022 jämfört med 2021.

Finansnetto

Finansnettot för året försämrades till -1 208 mkr (-1 051), förklarat av en större räntebärande skuld och högre räntor. Vid utgången av året ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,1 procent (1,3). Räntetäckningsgraden för året minskade till 4,8 gånger (5,2), främst förklarat av ett högre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger för motsvarande period.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent till 4 481 mkr (4 193). Ökningen förklaras av stigande driftöverskott, vilken samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 december 2022 har hela fastighetsbeståndet värderats externt. Sammantaget uppgick värdeförändringen på fastigheterna till 4 917 (15 255) vilket motsvarar en värdeförändring om 2,8 (9,5) procent för året. Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick till 3 640 mkr (11 968) motsvarande 2,3 procent (8,8) och för projekt- och utvecklingsfastigheter till 1 362 mkr (3 408) motsvarande en ökning om 5,6 procent (13,0). Värdeökningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i centrala Stockholm (CBD) samt i Stockholms innerstad. Värdeökningen i projektportföljen förklaras främst av minskad genomföranderisk samt god uthyrningsgrad.

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 3,95 procent att jämföra med 3,87 vid utgången av 2021 för motsvarande fastigheter.

Värdeförändring finansiella instrument

Positiv värdeförändring på derivat ökade till 1 291 mkr (938), främst förklarat av den kraftiga uppgången i långa marknadsräntor under året. Derivatinstrument används för att justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportföljen uppgår vid årets slut till 82 755 mkr att jämföra med 75 474 mkr vid årsskiftet 2021/2022, varav 54 200 (49 580) utgörs av ränteswappar och 28 555 mkr (25 894) av valutaränteswappar.

Skatt

I koncernen redovisades en skattekostnad om totalt -2 067 mkr (-4 213). Av skatten utgjordes -135 mkr (-223) av aktuell skattekostnad och -1 932 mkr (-3 990) av uppskjuten skattekostnad till följd av temporära skillnader, hänförliga till förvaltningsfastigheter och finansiella instrument. Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 19,6 procent (20,5).

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 december 2022 till 28 212 mkr jämfört med 26 273 mkr vid utgången av 2021. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

Vasakronan var vid utgången av perioden inte föremål för några skatteprocesser.

Denna handling är elektroniskt signerad. Document ID: 3752C2E8-9BCF-4B4B-B2A7-4CD7F4BA1F4

FASTIGHETSINNEHAV

Fastighetsbeståndet bestod vid utgången av året av 166 fastigheter (168) med en total uthyrningsbar area om 2,4 miljoner kvadratmeter (2,3). Per 31 december 2022 har fastighetsbeståndet värderats externt med ett bedömt marknadsvärde på 188 317 mkr, jämfört med 181 575 mkr vid årsskiftet 2021/2022. Värdeförändringen under perioden uppgick till 4 917 mkr (15 255), vilket motsvarar en värdeuppgång om 2,8 procent (9,5). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd med -11,1/12,6 mdkr.

Värderingarna har utförts enligt riktlinjerna för RICS Red Book med samma metodik som vid tidigare externvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering.

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 cirka 93 procent (94) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 88 procentenheter (82) var certifierade enligt LEED Guld eller högre. Under året har ett flertal fastigheter omcertifierats med en högre certifieringsnivå som följd, vilket är en effekt av genomförda energibesparingsåtgärder i fastigheterna.

FASTIGHETSUTVECKLING

Under året har 2,4 mdkr (4,1) investerats i ny-, till- och ombyggnation. Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 5 680 mkr (10 134), varav 5 680 mkr (7 932) var upparbetat, med en uthyrningsgrad i de större projekten på 70 procent. Förändringen i såväl upparbetad volym som uthyrningsgrad förklaras framförallt av färdigställandet av fastigheterna Platinan i Göteborg, Kronan i Sundbyberg, Magasin X i Uppsala, Strömshuset i Göteborg och Nattugglan i Stockholm med en sammanlagd investeringsvolym om 5 700 mkr.

Totalt har kontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 270 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 400 mkr.

Vasakronans fastighetsbestånd förbättras kontinuerligt genom köp och försäljning av fastigheter, vilket skapar förutsättningar för en ökad avkastning på lång sikt. Under året avyttrades fastigheterna Kurland 11 och Diktaren 1 för en total köpeskilling om 565 mkr.

FINANSIERING

Sedan 2018 har Vasakronan en A3-rating från Moody's med stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

Genom Vasakronans starka kreditbetyg får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering på längre löptider utan även tillgång till finansiering från flertalet marknader. Totalt har Vasakronan lånat upp 16,7 mdkr (11,9) under året där 7,8 mdkr (11,9) utgjordes av obligationer emitterade med investerare i Norden, Centraleuropa och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 37 procent (35) av den totala skulden utgjordes vid årets utgång av upplåning i utländsk valuta.

Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativ värdeförändring på lån i utländsk valuta uppgick vid årets slut till -1 654 mkr (249). Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positiv effekt återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat.

Under året har 8,9 mdkr (-) i bankfinansiering tagits upp varav 6,9 mdkr (-) avser säkerställda banklån. Av dessa utgjordes 3,6 mdkr av lån med förfall under 2023 vilka har refinansierats i förtid på löptider mellan 5 och 6 år. Vid årets slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (4) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid årets slut till 74 441 mkr att jämföra med 70 317 mkr vid föregående årsskifte. Belåningsgraden uppgick därmed till 40 procent (39). Räntekänsligheten har minskat under året och

räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 29 procent (43) av räntebärande skulder vid årets slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden minskade till 4,0 år (4,6). Uppgången i marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,1 procent vid utgången av året jämfört med 1,3 procent vid föregående årsskifte.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarna, Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mdkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under året. Likvida medel om 2 984 mkr (3 521) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 192 procent (162) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter ökade vid årets slut till 5,7 år (5,5).

Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Nordens största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under året var gröna. Vid årets slut ökade volymen gröna obligationer till 44 819 mkr (43 317). År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat.

Vid årets utgång ökade utestående volym gröna certifikat till 4 400 mkr (4 280). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken ökade vid årets slut till totalt 6 396 mkr (4 940) och gröna säkerställda banklån ökade till 5 603 mkr (1 760). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt NSV och gröna banklån ökade till 82 procent (74) 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 Investerarrapport – Grön finansiering sidorna 180–187 i Vasakronans AB:s årsredovisning för 2022.

Eget kapital

Det egna kapitalet ökade till 89 767 mkr per 31 december 2022 att jämföra med 85 290 mkr vid årsskiftet. Totalresultatet för året uppgick till 8 468 mkr att jämföra med 16 365 mkr föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till 9 mkr att jämföra med 6 mkr vid utgången av 2021. Förändringen förklaras främst av försäljningen av dotterbolaget Tmpl Work AB.

Vid årets slut uppgick soliditeten till 43 procent vilket är oförändrat jämfört utgången av 2021.

Årets kassaflöde

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 5 903 mkr (5 431) förklarat av högre driftöverskott och lägre betald inkomstskatt.

Investeringar i befintliga fastigheter minskade under året till 2 366 mkr (4 137) förklarat av minskad projektvolym. Nettoupplåningen under året uppgick sammantaget till 1 650 mkr (3 132). Sammantaget har likvida medel minskat under året med 537 mkr (963) och uppgick till 2 984 mkr (3 521) vid årets utgång.

ÖVRIG INFORMATION

Årsstämma

Den senaste årsstämman hölls den 27 april 2022 på Vasakronans huvudkontor i Stockholm. Stämman fastställde resultat- och balansräkning, beslöt att disponera vinst i enlighet med den fastställda balansräkningen samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna. Vidare omvaldes som ordinarie ledamöter Kristin Magnusson Bernard, Niklas Ekvall och Eva Halvarsson, samt nyvaldes Pablo Bernengo.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 2 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 sidan 84.

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

Vasakronan Holdings styrelse ansvarar, enligt aktiebolagslagen och Svensk kod för bolagsstyrning, för den interna kontrollen i bolaget. Den finansiella rapporteringen i Vasakronan Holding hanteras av personalen i underkoncernen 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.

Riskbedömning

Som en del i affärs- och verksamhetsplaneringen genomför Vasa kronan årligen en övergripande riskutvärdering. Då utvärderas risker i bolagets samtliga nyckelprocesser utifrån sannolikhet och påverkan. För mer utförlig information om bolagets riskbedömningsprocess se sidan 84 i Vasakronan AB:s årsredovisning. 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 rapporte-

This is a signed document. To verify the signature, go to https://www.signera.se/verify and enter the following code: 4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F-4A4B-4A4F

ringen 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 2022 uppgick antal anställda till 294 (290). Medelantal anställda uppgick under 2022 till 288 (294), varav 129 (133) kvinnor och 159 (161) män. Av ledande befattningshavare var på balansdagen 5 (5) kvinnor och 4 (7) män och i styrelsen var 5 (7) kvinnor och 4 (2) män.

Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetssökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidan 174-176 i Vasakronan AB:s årsredovisning.

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 133 i Vasakronan AB:s årsredovisning. Det finns två undantag, beskrivningen av bolagets affärsmodell finns på sidan 18 och riskhanteringen finns på sidorna 84–90 i Vasakronans årsredovisning.

Klimatrisker

Sedan 2017 beskriver Vasakronan klimatarbetet med utgångspunkt i TCFD:s riktlinjer (Task Force on Climate-related Financial Disclosures). Årets beskrivning finns på sidorna 141-147 och syftar till att ge information om de risker och möjligheter som en övergång till ett samhälle med krav på lägre koldioxidutsläpp innebär. Den syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna och vilken finansiell påverkan som dessa bedöms kunna få på bolagets finansiella resultat och ställning. Med utgångspunkt i de risker och analyser som framgår av vår TCFD-rapport är bedömningen att de klimatrisker som identifierats för verksamheten inte kommer att få någon väsentlig påverkan på Vasakronans finansiella ställning på kort sikt. För mer information om styrning, strategi och riskhantering inom detta område, se sidorna 141–147 i Vasakronans årsredovisning.

Vinstdisposition

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

Framtida utveckling

Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kommer fortsatt påverka både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli går inte att svara på. Vasakronan har fortsatt ett starkt erbjudande med fina fastigheter i marknader och lägen som efterfrågas, och med en produktpalett som möter kundernas behov. I kombination med ett starkt kassaflöde från både befintligt bestånd och projekt borgar det för en god intjäning även under 2023. Målet för 2023 är en driftöverskottsutveckling i jämförbart bestånd med 3,2 procent. Utvecklingen av Vasakronans bestånd kommer att fortsätta med planering för ytterligare projekt. Bedömningen är att ca 2,3 mdkr kommer investeras i projekt under 2023 i syfte att utveckla beståndet.

Document ID: 3F5C02E8-9B5C-4B4F-A4D1-4CDCFA4BA1F4
This is a verification page for the document.
Please keep it together with the document.
Verification is carried out with the Penneo eSign service.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Hyresintäkter	8 167	7 425	2.1–2
Driftkostnader	-864	-760	
Reparationer och underhåll	-117	-100	
Fastighetsadministration	-379	-364	2.3
Fastighetsskatt	-839	-668	
Summa fastighetskostnader	**-2 199**	**-1 892**	2.3
Driftöverskott	**5 968**	**5 533**	
Central administration	-116	-124	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-151	193	7.2
Finansiella intäkter	30	4	2.5
Finansiella kostnader	-1 238	-1 055	2.5
Räntekostnader leasingskuld, tomträttsavgälder och arrenden	-160	-160	
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 333**	**4 391**	
- Varav förvaltningsresultat	*4 481*	*4 193*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	-2	-5	4.1
Resultat före skatt	**10 532**	**20 572**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Aktuell skatt	-135	-223	3.1
Uppskjuten skatt	-1 932	-3 990	3.1
Årets resultat	**8 465**	**16 359**	
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-6	
Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**8 468**	**16 365**	
Övrigt totalresultat[1]			
Ej omklassificerbara poster[2]			
Pensioner, omvärdering	81	73	2.4
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-49	-2	2.4
Inkomstskatt pensioner	-7	-15	
Årets övriga totalresultat netto efter skatt	**25**	**56**	
SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET	**8 493**	**16 421**	

1) Övrigt totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Inga potentiella aktier förekommer varför det inte finns någon utspädningseffekt.

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen om elektroniska signaturer. Signaturerna är skyddade av personliga certifikat och tidsstämplade. Dokumentet har förvarats hos Vasakronan AB i minst 10 år från undertecknandet. Vid eventuell senare ändring av dokumentet kommer detta att kunna upptäckas.

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2022	2021	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 018	2 044	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	188 317	181 675	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	5 150	5 157	4.3
Inventarier	153	102	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**193 620**	**186 834**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	711	971	7.2
Fordringar joint ventures	0	20	7.3
Derivatinstrument	6 173	1 062	6.4
Andra långfristiga fordringar	1 436	231	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**8 320**	**2 284**	
Summa anläggningstillgångar	**203 958**	**191 162**	
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	67	45	5.1
Fordringar joint ventures	41	1	
Aktuella skattefordringar	52	79	
Derivatinstrument	255	78	6.4
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 228	1 308	5.2
Likvida medel	2 984	3 521	6.3
Summa omsättningstillgångar	**4 627**	**5 032**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**208 585**	**196 194**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	400	400	
Övrigt tillskjutet kapital	4 483	4 483	
Balanserade vinstmedel	84 893	80 401	
Innehav utan bestämmande inflytande	-9	6	
Summa eget kapital	**89 767**	**85 290**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	66 484	59 342	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 151	5 158	4.3
Uppskjuten skatteskuld	28 212	26 273	3.2
Derivatinstrument	3 874	1 957	6.4
Övriga långfristiga skulder	78	69	6.4
Avsatt till pensioner	10	45	2.4
Summa långfristiga skulder	**103 809**	**92 844**	
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	10 941	14 496	6.2
Leverantörsskulder	71	57	
Skulder joint ventures	23	22	
Aktuella skatteskulder	-	-	
Derivatinstrument	18	38	6.4
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 956	3 447	5.3
Summa kortfristiga skulder	**15 009**	**18 060**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**208 585**	**196 194**	

Årsredovisningen är undertecknad med en elektronisk signatur som är juridiskt bindande enligt lagen om elektroniska signaturer.
Tidpunkten för signaturen framgår av den elektroniska signaturen.
Vasakronan Holding AB, 556439-0355
D:20230328082355+02'00'

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 2021-01-01	**400**	**4 483**	**65 980**	**70 863**	**6**	**70 869**
Årets resultat	-	-	16 365	**16 365**	-6	**16 359**
Övrigt totalresultat	-	-	56	**56**	-	**56**
Årets totalresultat	-	-	*16 421*	**16 421**	0	**16 415**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	6	**6**
Utdelning	-	-	-2 000	**-2 000**	-	**-2 000**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**400**	**4 483**	**80 401**	**85 284**	**6**	**85 290**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**400**	**4 483**	**80 401**	**85 284**	**6**	**85 290**
Årets resultat	-	-	8 468	**8 468**	-3	**8 465**
Övrigt totalresultat	-	-	25	**25**	-	**25**
Årets totalresultat	-	-	*8 493*	**8 493**	-3	**8 490**
Transaktioner med ägare						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-12	**-12**
Utdelning	-	-	-4 000	**-4 000**	-	**-4 000**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**400**	**4 483**	**84 893**	**89 776**	**-9**	**89 767**

Årsredovisningen är undertecknad genom elektronisk signering med BankID.
Signaturerna är skapade av Vasakronan AB
Tidpunkten för signering är enligt utfärdad tidsstämpel.

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	5 968	5 533	
Central administration	-116	-124	
Återläggning avskrivningar	45	27	
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	6	-5	6.7
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**5 903**	**5 431**	
Erlagd ränta[1]	-1 418	-1 543	
Erhållen ränta	27	4	
Betald inkomstskatt	-240	-320	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**4 272**	**3 572**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-48	119	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	212	256	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 436**	**3 947**	
Investeringsverksamheten			
Investering i befintliga fastigheter	-2 366	-4 137	4.2
Förvärv av fastigheter	0	-214	4.2
Försäljning av fastigheter	543	449	4.2
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-87	-78	
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	-10	4.1
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	18	-	
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	107	182	
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	-4	-50	7.2
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 792**	**-3 858**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**2 644**	**89**	

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Finansieringsverksamheten			
Utdelning	-4 000	-2 000	9
Upptagna räntebärande skulder	39 821	34 422	
Amortering räntebärande skulder	-38 171	-31 290	
Förändring säkerheter	-633	-21	
Lösen av finansiella instrument	-198	-241	
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	4	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-3 181**	**874**	
Periodens kassaflöde	**-537**	**963**	
Likvida medel vid periodens början	**3 521**	**2 558**	
Periodens kassaflöde	-537	963	
Likvida medel vid periodens slut	**2 984**	**3 521**	6.3

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

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer. Signaturerna framgår av den elektroniska versionen av handlingen.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2022	2021	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	4 000	2 000	8.2
Resultat före skatt	**4 000**	**2 000**	
Skatt	0	0	3.1
Årets resultat	**4 000**	**2 000**	

Rapport över totalresultatet

Årets resultat enligt resultaträkningen	4 000	2 000
Övrigt totalresultat	0	0
Summa totalresultat för året	**4 000**	**2 000**

Balansräkning

Belopp i mkr	2022	2021	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	20 483	22 483	
Årets resultat	4 000	2 000	
	24 483	**24 483**	
Summa eget kapital	**24 883**	**24 883**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**24 883**	**24 883**	

Kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2022	2021	Not
Löpande verksamhet			
Kassaflöde från löpande verksamheten	**0**	**0**	
Finansieringsverksamheten			
Utdelning och koncernbidrag	4 000	2 000	9
Utbetald utdelning	-4 000	-2 000	
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

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	2 000	2 000
Årets totalresultat	-	*2 000*	*2 000*
Utdelning	-	-2 000	-2 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	4 000	4 000
Årets totalresultat	-	*4 000*	*4 000*
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Vasakronan Holding AB, 556512-8934
Denna årsredovisning är undertecknad elektroniskt med BankID.
Signaturerna framgår av den elektroniska versionen av årsredovisningen.

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.

Vasakronankoncernen 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 dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts av styrelsen den 23 maj 2023 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 30 maj 2023.

1.2 Redovisningsprinciper

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

Grunder för upprättande av redovisningen

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) som beslutats per 31 december 2022 och som godkänts av EU med tolkningar av IFRS Interpretations Committee, samt i enlighet med RFR 1 (Rådet för finansiell rapportering). Kompletterande redovisningsregler för koncerner och Årsredovisningslagen. Om inte annat anges har principerna tillämpats konsekvent för alla presenterade år. 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 områden 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 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. Under 2022 och 2021 är bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

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.

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.

Leasing

Till och med 31 december 2018 klassificerades leasing av tillgångar där koncernen är leasetagare i allt väsentligt som operationell leasing. Betalningar avseende de operationella leasingavtalen kostnadsfördes i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. I och med övergången till IFRS 16 från och med 1 januari 2019 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över 12 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. Arrendena nuvärdesberäknas över kontraktens löptid genom att diskontera framtida arrenden med marknadsräntan för motsvarande löptid som för kontraktet. Betalningar för kontrakt kortare än 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Statliga bidrag och hyresrabatter

Erhållna statliga bidrag kopplat till regeringens tillfälliga hyresstödspaket redovisas i enlighet med IAS20 Redovisning av statliga bidrag och upplysningar om statligt stöd. Det innebär att statliga bidrag redovisas som hyresintäkter i resultaträkningen i samma period som det hyresbortfall i form av rabatter som det statliga stödet avser att täcka. Bidragen redovisas till den del det bedöms sannolikt att de kommer att erhållas. Lämnade hyresrabatter kopplade till de statliga bidragen anses inte utgöra justeringar av de befintliga hyresavtalen och har därför inte periodiserats över hyresavtalens löptid. Dessa hyresrabatter har i stället redovisats i den hyresperiod som rabatten avser.

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. 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.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1.

Nya eller ändrade redovisningsstandarder

Inga nya eller ändrade redovisningsstandarder med en väsentlig inverkan på koncernen har trätt i kraft. Inte heller några andra av de IFRS eller IFRIC-tolkningar som ännu inte har trätt i kraft väntas ha någon väsentlig inverkan på koncernen.

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 resultat per segment sker till och med driftöverskott, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**5 297**	**4 819**	**1 462**	**1 293**	**777**	**712**	**631**	**601**	**0**	**0**	**8 167**	**7 425**
Driftkostnader	-524	-463	-138	-114	-119	-111	-83	-72	0	0	**-864**	**-760**
Reparationer och underhåll	-75	-64	-21	-17	-10	-10	-11	-9	0	0	**-117**	**-100**
Fastighetsadministration	-205	-202	-79	-70	-49	-49	-46	-43	0	0	**-379**	**-364**
Fastighetsskatt	-583	-441	-144	-128	-66	-61	-46	-38	0	0	**-839**	**-668**
Fastighetskostnader	**-1 387**	**-1 170**	**-382**	**-329**	**-244**	**-231**	**-186**	**-162**	**0**	**0**	**-2 199**	**-1 892**
Driftöverskott	**3 910**	**3 649**	**1 080**	**964**	**533**	**481**	**445**	**439**	**0**	**0**	**5 968**	**5 533**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-116	-124	**-116**	**-124**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-151	193	**-151**	**193**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	30	4	**30**	**4**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 238	-1 055	**-1 238**	**-1 055**
Räntekostnader leasingsskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-150	-150	-2	-2	-8	-8	0	0	0	0	**-160**	**-160**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 333**	**4 391**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 949	11 172	-111	2 716	-131	671	210	696	0	0	**4 917**	**15 255**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	-7	-7	0	0	0	0	0	0	**-7**	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	1 291	938	**1 291**	**938**
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0	-2	-5	0	0	0	0	**-2**	**-5**
Resultat före skatt											**10 532**	**20 572**
BALANSRÄKNING												
Förvaltningsfastigheter	129 240	123 250	33 650	33 317	13 725	13 719	11 702	11 289	0	0	**188 317**	**181 575**
varav årets investeringar	*1 583*	*2 451*	*444*	*1 210*	*136*	*119*	*203*	*357*	*0*	*0*	**2 366**	**4 137**
varav årets förvärv/försäljningar	*-543*	*-173*	*0*	*26*	*0*	*-85*	*0*	*-3*	*0*	*0*	**-543**	**-235**
Nyttjanderättstillgångar: tomträtt och arrende	4 859	4 859	29	35	262	262	0	0	0	0	**5 150**	**5 156**
Goodwill	1 047	1 047	435	435	339	341	80	80	0	0	**1 901**	**1 903**
Övriga tillgångar	0	0	0	0	0	0	0	0	13 217	7 560	**13 217**	**7 560**
Summa tillgångar	**135 146**	**129 156**	**34 114**	**33 787**	**14 326**	**14 322**	**11 782**	**11 369**	**13 217**	**7 560**	**208 585**	**196 194**

Denna kopia är endast avsedd för granskning och kan innehålla ändringar. Det är den undertecknade versionen som gäller.
Document ID: 4CACD2E9BDC74E4

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 2021	7 425
Förändring jämförbart bestånd	404
Projektfastigheter	339
Förvärvade fastigheter	0
Sålda fastigheter	-1
Resultaträkningen 2022	**8 167**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	2 292	1 248
2024	877	1 416
2025	842	1 843
2026	398	989
2027	174	1 020
Senare än 5 år	693	2 122
Summa	**5 276**	**8 638**

1) Varav bostäder 1 169 kontrakt med 108 mkr i årshyra.

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,7 år (3,8). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 107 kommersiella kontrakt (4 003) 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 (25) 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	**2022**	**2021**
Fastighetskostnader exklusive administration	-1 820	-1 528
Fastighetsadministration	-379	-364
Central administration	-116	-124
Summa	**-2 315**	**-2 016**

	Koncernen	
Kostnader per kostnadsslag	**2022**	**2021**
Reparationer och underhåll	-117	-100
Fastighetsskatt	-839	-667
Övriga direkta fastighetskostnader	-851	-750
Personalkostnader	-406	-405
Avskrivningar	-21	-16
Övriga externa kostnader	-81	-78
Summa	**-2 315**	**-2 016**

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.

Denna handling är en del av Vasakronan Holding AB:s årsredovisning för 2022. Den är upprättad på svenska och har digitalt undertecknats av styrelsen och verkställande direktören. Handlingen har inte granskats av bolagets revisorer.
Årsredovisningen är tillgänglig på bolagets webbplats www.vasakronan.se/ir.
Dokumentet har säkerställts med en kvalificerad elektronisk tidsstämpel.
Dokument-ID: 4d3e4e3a-3c3c-4e3e-8e3e-3e3e3e3e3e3e

Administration	Koncernen 2022	2021
Personalkostnader	-240	-243
Köpta tjänster	-152	-144
IT	-49	-56
Marknadsföring	-18	-16
Avskrivningar inventarier	-8	-5
Övrigt	-28	-24
Summa	**-495**	**-488**

Ersättning till revisorerna	Koncernen 2022	2021
EY		
Revisionsuppdrag	2,0	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,7	0,5
Skatterådgivning	2,2	1,8
Summa	**4,9**	**4,1**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. Ernst & Young AB valdes som revisorer vid årsstämman 2020 och omvaldes vid årsstämman 2022.

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 IAS 19 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 period de uppstår.

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

Anställda
All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2022 uppgick till 288 (294), av dessa var 129 (133) kvinnor och 159 (161) män. Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 81-82. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 (5) kvinnor och 4 (7) män och i styrelsen var 5 (7) kvinnor och 4 (2) män.

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 2022 var driftöverskott, nettouthyrning och kundnöjdhet. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön har reserverats i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet 2023. Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2021 utbetalades under året och kunde också då maximalt uppgå till två månadslöner. Utfallet motsvarade i genomsnitt 0,8 månadslöner.

Löner och andra ersättningar	Koncernen 2022	2021
Ledande befattningshavare	27	29
Övriga anställda	200	195
Summa löner och ersättningar	**227**	**224**
Pensionskostnader	79	88
Sociala kostnader	97	92
Summa	**403**	**404**

Vasakronan AB (556061-4249) Org.nr 556061-4249
Årsredovisning för verksamhetsåret 2022
"Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen."

Ersättning till styrelse

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

Ledande befattningshavare 2022 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	820	0	0	**820**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	447	0	0	**447**
Hannes Hasselrot	150	0	0	**150**
Christel Kinning	145	0	0	**145**
Magnus Meyer	295	0	0	**295**
Kia Orback Pettersson	295	0	0	**295**
	2 152	**0**	**0**	**2 152**
Vd Johanna Skogestig	5 722	44	1 576	**7 342**
Övriga ledande befattningshavare	19 385	368	12 598	**32 351**
	25 107	**412**	**14 174**	**39 693**
Summa	**27 259**	**412**	**14 174**	**41 845**

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

Ledande befattningshavare 2021 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	795	0	0	**795**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	410	0	0	**410**
Christel Kinning	285	0	0	**285**
Magnus Meyer	285	0	0	**285**
Kia Orback Pettersson	285	0	0	**285**
	2 060	**0**	**0**	**2 060**
Vd Johanna Skogestig	5 288	52	1 475	**6 815**
Övriga ledande befattningshavare	21 958	707	13 673	**36 338**
	27 246	**759**	**15 148**	**43 153**
Summa	**29 306**	**759**	**15 148**	**45 213**

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

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt BankID. Signaturerna är juridiskt bindande. Verifiera äktheten på https://www.signa.se/verify med dokumentets ID 4d3d2e8e-3c5c-4

Pensioner

Pensioner för anställda tjänstemän omfattas av BTP-planen (Bankernas Tjänstepension), som finansieras genom inbetalningar till SPP, och 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, BTPK och ITPK och förmånsbestämda utgörs av BTP och BTPK tryggad genom en försäkring i SPP samt ett fåtal ålders- och efterlevandelöften tryggade i Skandia.

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Pensionskostnader i resultaträkningen	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Pensionskostnader, premiebestämda	60	62	0	0
Pensionskostnader, förmånsbestämda	18	22	0	0
Särskild löneskatt på pensionskostnader	19	21	0	0
Summa pensionskostnader i resultaträkningen	**97**	**105**	**0**	**0**
Varav redovisat som fastighetsadministration	*78*	*83*		
Varav redovisat som central administration	*19*	*22*		
Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt				
Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt	-81	-73		
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt	49	2		
Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt	**-32**	**-71**		

Denna handling är undertecknad med Penneo.se. Dokumentets äkthet kan kontrolleras på https://penneo.se/validate/ med dokumentnyckel: 4JVZB-4YJUT-ZAPCU-ZSBPA-4DJ9Y-4

Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen	Koncernen 2022	2021
Förändring i pensionsförpliktelse		
Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans	472	520
Intjänad pension genom tjänstgöring[1]	18	21
Ränta på pensionsförpliktelsen[1]	9	6
Pensionsutbetalningar	-20	-20
Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser[2]	-127	-55
Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans[3]	**352**	**472**
Förändring i förvaltningstillgångar		
Verkligt värde förvaltningstillgångar, ingående balans	-446	-433
Ränteintäkt[1]	-9	-5
Premieinbetalningar	-21	-25
Pensionsutbetalningar	19	20
Avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt[2]	63	-3
Verkligt värde förvaltningstillgångar, utgående balans	**-394**	**-446**
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	45	6
Övriga pensionsåtaganden	5	5
Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner	2	8
Nettoskuld förmånsbestämda pensioner	**10**	**45**

1) Redovisade i resultaträkningen. 2) Redovisade i övrigt totalresultat.
3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2022-12-31 är 14,64 år (17,28).

Förvaltningstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder.

Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till 63 mkr (3) och redovisas som avkastning på förvaltningstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till -25 mkr (-56) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 18 mkr under 2023.

Aktuariella och finansiella antaganden (%)	Koncernen 2022	2021
Diskonteringsränta	3,60	1,90
Inflation	2,00	2,00
Förväntad årlig löneökningstakt	3,50	3,50
Förväntad årlig ökning av utbetald pension	2,00	2,00
Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp	3,00	3,00

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En höjning av diskonteringsräntan med 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelsen med 48 mkr.

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 uppläggningskostnader 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 produktionstiden i koncernredovisningen.

Finansnettot

Finansnettot 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.

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt svensk lag. Signaturerna är inbäddade i denna PDF-fil och kan valideras med lämplig programvara. Det är även möjligt att skriva ut handlingen och verifiera signaturerna manuellt.

Finansiella intäkter och kostnader	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Ränteintäkter	30	4	0	0
Ränteintäkter från dotterbolag	-	-	0	0
Övriga finansiella intäkter	0	0	0	0
Summa finansiella intäkter	**30**	**4**	**0**	**0**
Räntekostnader	-1 274	-1 134	0	0
Räntekostnader till dotterbolag	-	-	0	0
Aktiverad ränta	83	128	-	-
Övriga finansiella kostnader	-47	-49	0	0
Summa finansiella kostnader	**-1 238**	**-1 055**	**0**	**0**
Finansnetto	**-1 208**	**-1 051**	**0**	**0**

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2022 legat i intervallet 1,4-2,3 procent.

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.

Skatt på årets resultat	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Aktuell skatt	-135	-223	0	0
Uppskjuten skatt	-1 932	-3 990	0	0
Summa skatt på årets resultat	**-2 067**	**-4 213**	**0**	**0**

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

Skattekostnad	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Redovisat resultat före skatt	10 532	20 572	4 000	2 000
Skatt på resultatet enligt gällande skattesats	-2 170	-4 238	-824	-412
Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår	-3	0	0	0
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag	66	14	0	0
Avyttrad goodwill	0	0	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	-25	36	0	0
Ej skattepliktig utdelning	-	-	824	412
Nedskrivning av andelar	-	-	0	0
Ej avdragsgilla räntekostnader	-15	-26	0	0
Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1	0	0	0
Skattereduktion inventarier	84	0	0	0
Övriga justeringar	-3	1	0	0
Redovisad skattekostnad	**-2 067**	**-4 213**	**0**	**0**
Effektiv skattesats, %	19,6	20,5		

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.

Dokumentet är undertecknat med elektronisk signatur enligt Svensk standard. Signaturerna är skapade av Penneo. Dokumentets äkthet kan kontrolleras på https://penneo.com/validate/ med dokumentnyckel: 4SCZO-ZEBGC-BTCRB-4

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Koncernen								
Derivat	-125	-368	307	243	0	0	182	-125
Förvaltningsfastigheter	26 088	22 934	1 591	3 694	0	0	27 679	26 088
Obeskattade reserver	241	192	41	49	0	0	282	241
Skattemässiga underskott	0	0	0	0	0	0	0	0
Övriga temporära skulder	69	51	-7	3	7	15	69	69
Summa uppskjuten skatt	**26 273**	**22 269**	**1 932**	**3 989**	**7**	**15**	**28 212**	**26 273**
Moderbolaget								
Derivat	-125	-368	307	243	0	0	182	-125
Summa uppskjuten skatt	**-125**	**-368**	**307**	**243**	**0**	**0**	**182**	**-125**

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 9 019 mkr. Se vidare härledning av nyckeltal på sidan 130 och definition av EPRA NTA på sidan 197.

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.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen (2000:832) om elektroniska signaturer. Tidpunkten för undertecknandet framgår av den elektroniska signaturen.

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 vissa 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.

Koncernen	Goodwill		Övriga immateriella tillgångar		Summa	
Immateriella anläggningstillgångar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	1 903	1 908	141	136	2 044	**2 044**
Avyttringar/nedskrivningar	-2	-5	-28	0	-30	**-5**
Årets förvärv	0	0	10	11	10	**11**
Årets avskrivningar	0	0	-6	-6	-6	**-6**
Utgående balans	**1 901**	**1 903**	**117**	**141**	**2 018**	**2 044**

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 2022 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, för att identifiera eventuellt nedskrivningsbehov och då redovisa det till anskaffningsvärde minskat med eventuella ackumulerade nedskrivningar. Vid utgången av 2022 fanns inget behov av nedskrivning.

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.

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, och vid övriga kvartalsskiften värderas de internt. Om avtal har tecknats avseende köp och försäljning av fastighet utgör i stället avtalat fastighetsvärde grunden för marknadsvärdet vid kommande kvartalsbokslut.

Extern värdering utförs i enlighet med RICS Valuation – Global Standards [the Red Book]. Parallellt med den externa värderingen genomförs en intern rimlighetskontroll av värdena. Under 2022 genomfördes den externa värderingen av Cushman & Wakefield i Göteborg och Stockholm och av Forum Fastighetsekonomi i Malmö och Uppsala.

Värderingsantaganden

Marknadsvärdena bedöms huvudsakligen med en avkastningsbaserad värderingsmetod grundat på marknadsanpassade kassaflödesanalyser med en kalkylperiod om minst 10 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.

Direktavkastningskrav per fastighetstyp	Intervall	Genomsnitt 2022	Genomsnitt 2021
Kontor	3,20–5,70%	3,92%	3,84%
Handel	3,50–5,75%	4,28%	4,15%
Övrigt	4,90–5,75%	5,24%	5,02%
Totalt	**3,20–5,75%**	**3,95%**	**3,88%**

Värderingsantaganden	Genomsnitt 2022
Inflationsantagande	2,0%
Kalkylränta - kassaflöde	6,00%
Kalkylränta - restvärde	6,16%
Direktavkastningskrav restvärde	3,95%
Långsiktig vakansgrad	4,94%
Drift- och underhållskostnader år 1	480 kr/kvm
Investeringar år 1	1 155 kr/kvm
Marknadshyra vid noll vakans	3 904 kr/kvm

Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad	Intervall	Genomsnitt
Stockholms innerstad	3,20–5,00%	3,64%
Stockholms närförorter	3,65–5,75%	4,68%
Göteborg	3,50–4,10%	3,81%
Malmö	3,90–5,75%	4,61%
Uppsala	4,15–5,65%	4,78%

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	1 362	3 404
Transaktioner	17	18
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-1 604	6 735
Marknadshyresförändring	5 142	5 098
Summa värdeförändring	**4 917**	**15 255**

Sålda fastigheter under 2022 framgår av sidan 94. Totalt hyresvärde på sålda fastigheter uppgår till 22 mkr.

	Koncernen	
Förvaltningsfastigheter	**2022**	**2021**
Ingående balans	181 575	162 420
Investeringar	2 366	4 137
Förvärv, köpeskilling	0	214
Försäljning	-543	-449
Värdeförändring	4 917	15 255
Utgående balans	**188 317**	**181 575**
Skattemässiga värden	**50 979**	**51 963**

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt BankID.
Dokumentet är arkiverat hos Vasakronan AB.

Känslighetsanalys

Nedanstående tabell illustrerar effekterna på marknadsvärdet vid förändringar av varje enskild faktor.

Känslighetsanalys	Förändring av antagande	Värde-påverkan, mkr	Värde-påverkan, %
Direktavkastningskrav och kalkylränta	+1 procentenhet	-37 531	-20,2
Direktavkastningskrav och kalkylränta	-1 procentenhet	62 940	33,8
Långsiktig vakansgrad	+/-1 procentenhet	-/+2 046	-/+1,1
Drift- och underhållskostnader	+/-25 kr/kvm	-/+1 314	-/+0,7
Marknadshyra	+/-50 kr/kvm	+/-2 628	+/-1,4

Åtaganden	2022	2021
Investeringar förvaltningsfastigheter	2 292	1 939

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 12 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 12 månader avseende utrustning, fordon och samtliga leasingavtal av mindre värde kostnadsförs i resultaträkningen.

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2022	5 092	85	5 177
Avgående/tillkommande	0	0	0
Per 31 december 2022	**5 092**	**85**	**5 177**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2022	0	-20	-20
Årets avskrivningar	0	-7	-7
Per 31 december 2022	**0**	**-27**	**-27**
Redovisad tillgång per 31 december 2022	**5 092**	**58**	**5 150**

Nyttjanderättstillgångar	Tomträttsavtal	Arrenden	Total
Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2022	5 092	85	5 177
Avgående/tillkommande	0	0	0
Per 31 december 2022	**5 092**	**85**	**5 177**
Amortering:			
Per 1 januari 2022	0	-19	-19
Årets amortering	0	-7	-7
Per 31 december 2022	**0**	**-26**	**-26**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2022	**5 092**	**59**	**5 151**

Avtalade framtida tomträttsavgälder [1]	2022-12-31
Avtalade tomträttsavgälder år 1	147
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	298
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	201
Utående balans	**646**

1) Beräknat fram till kommande omförhandlingstidpunkt

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.

Inventarier	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	216	140	0	0
Förvärv	89	88	0	0
Försäljningar och utrangeringar	0	-12	0	0
Utgående balans - anskaffningsvärde	**305**	**216**	**0**	**0**

Inventarier	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-114	-93	0	0
Årets avskrivningar	-37	-22	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-1	1	0	0
Utgående balans - avskrivningar	**-152**	**-114**	**0**	**0**
Utgående balans	**153**	**102**	**0**	**0**

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 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Fordringar på hyresgäster	99	72	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-32	-27	0	0
Utgående balans	**67**	**45**	**0**	**0**

Ålderfördelade kundfordringar koncernen	2022	2021
Ej förfallet	47	25
Förfallet 1-30 dagar	11	4
Förfallet 31-90 dagar	11	0
Förfallet mer än 90 dagar	30	43
Summa	**99**	**72**

Koncernen har redovisat förluster på 11 mkr (1) för nedskrivning av fordringar på hyresgäster.

5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Upplupna intäktsräntor	467	324	0	0
Periodiserade hyresrabatter	129	127	0	0
Depositionskonton	307	282	0	0
Jämkningsmoms	15	10	0	0
Förutbetalda driftkostnader	39	45	0	0
Fordran CSA	0	261	0	0
Moms i projekt	76	64	0	0
Övriga poster	195	195	0	0
Utgående balans	**1 228**	**1 308**	**0**	**0**

5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2022	Koncernen 2021	Moderbolaget 2022	Moderbolaget 2021
Förutbetalda hyresintäkter	1 652	1 385	0	0
Upplupna räntekostnader	755	546	0	0
Upplupna kostnader avseende pågående projekt	236	652	0	0
Deposition CSA-avtal	307	0	0	0
Moms	310	250	0	0
Depositioner	307	282	0	0
Fastighetsskatt	103	68	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	54	58	0	0
Övriga poster	232	206	0	0
Utgående balans	**3 956**	**3 447**	**0**	**0**

Vasakronan Holding AB, 556722-9745, Årsredovisning 2022, 2023-03-24 07:00:00 CET

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.

Kreditrating

I april 2022 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. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

- Eget kapitalinstrument: värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat
- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftet med instrumentet som ligger till grund för klassificeringen

Beräkning av verkligt värde

Verkligt värde på finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad baseras på marknadsvärderingar utifrån aktuella marknadsdata. För finansiella tillgångar används aktuell köpkurs och för finansiella skulder används aktuell säljkurs.

Metod och underlag

- Derivatinstrument beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta för respektive löptid
- Finansiella skulder beräknas genom en diskontering av framtida kontrakterade kassaflöden till aktuell marknadsränta
- Kundfordringar och leverantörsskulder baseras på nominellt värde, det vill säga hänsyn tas till eventuella bedömda krediteringar

Finansiella risker och rapportering

Finansiering och finansiella risker hanteras i enlighet med riktlinjer fastställda av Vasakronans styrelse.

I sin finansieringsverksamhet exponeras koncernen för finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och valutarisk.

Finanspolicy

Mål, styrprinciper och ansvarsfördelning inom finansverksamheten anges i Vasakronans finanspolicy samt i en instruktion för finansavdelningen. I de styrande dokumenten regleras riskmandat. Policyn reglerar riskmandat samt principer för beräkning, rapportering, uppföljning och kontroll av finansiella risker. I enlighet med de styrande dokumenten gäller dualitetsprincipen i samband med affärer, den individ som genomför och registrerar en affär har inte 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 vilket säkerställer en effektiv hantering och kontroll av företagets finansiella risker och skapar möjligheter att nyttja stordriftsfördelar.

Avstämning efterlevnad finanspolicy	Policy	2022-12-31
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	min 2 år	5,4 år
Kapitalbindning inklusive outnyttjade kreditlöften	-	5,7 år
Låneförfall 12 månader	max 40%	14%
Kreditlöften och likvida medel/lånefall 12 månader	minst 100%	192%
Ränterisk		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	4,0 år
Räntebindningsförfall 12 månader	max 55%	29%
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

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

	Låneram	Nominellt belopp basvaluta	Varav utnyttjat	Andel %
Certifikatprogram	25 000	-	4 886	6
Obligationer, SEK	67 130[1]	-	26 457	34
Obligationer, NOK	-	12 631	13 424	17
Obligationer, EUR	-	487	5 444	7
Obligationer, JPY	-	18 400	1 467	2
Obligationer, AUD	-	230	1 635	2
Obligationer, USD	-	505	5 266	7
Obligationer, HKD	-	400	534	1
Obligationer, CHF	-	20	226	0
NSV, EUR	-	50	559	1
Banklån med säkerhet	11 131	-	11 131	14
Nordiska och Europeiska Investeringsbanken	6 396	-	6 396	9
Kreditfacilitet från ägarna	18 000	-	0	0
Totalt			**77 425**	**100**

1) Beloppet motsvarar 6 000 MEUR och är gemensamt för samtliga valutor.

Avstämning av skulder som härrör från finansierings-verksamheten – koncern	Ingående balans	Amorterade lån	Nyupptagna lån	Amortering över-/ underkurs	Valutakurs-differenser	Utgående balans
Certifikatprogram	8 140	-26 439	23 163	22	0	4 886
Obligationer	52 379	-7 617	7 821	13	1 857	54 453
NSV	513	0	0	0	46	559
Banklån	12 806	-4 115	8 836	0	0	17 527
Summa	**73 838**	**-38 171**	**39 821**	**35**	**1 903**	**77 425**

Valutakursdifferenser och amortering över-/underkurs är en 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 utländskvaluta) 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 vilket innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Då Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar balans- och resultaträkning 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 2022-12-31 uppgick den negativa värdeförändringen på lån i utländsk valuta till -1654 mkr. Motsvarande tillgång om 1 654 mkr återfinns på underliggande valutaräntederivat. Negativt marknadsvärde derivat kopplad till ränteförändringar i utländsk valuta uppgår till -3 269 mkr. Denna effekt återspeglas inte i balans- och i resultaträkningen för underliggande lån.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansieringsrisk avses den långsiktiga risken att säkerställandet av koncernens kapitalbehov samt refinansieringen av utestående lån försvåras eller fördyras, exempelvis begränsning 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 tillsvidare 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 skall 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.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2022				2021			
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	67	0	0	0	45	0	0	0
Övriga fordringar	1 428	0	0	0	1 308	0	0	0
Likvida medel	2 984	0	0	0	3 521	0	0	0
Summa	**4 479**	**0**	**0**	**0**	**4 874**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-6 706	-8 591	-22 122	-25 230	-7 116	-7 299	-19 041	-25 842
Banklån	-1 098	-2 497	-6 123	-10 703	-654	-4 208	-4 169	-4 200
Certifikatlån	-4 900	0	0	0	-8 140	0	0	0
NSV	0	0	0	0	0	0	0	0
Räntederivat	-96	-63	-5	-21	-320	-310	-845	-802
Valutaderivat - inflöde	500	979	5 589	18 657	1 353	527	3 539	13 251
Valutaderivat - utflöde	-667	-1 135	-5 907	-18 808	-1 214	-355	-3 130	-12 858
Leverantörsskulder	-71	0	0	0	-67	0	0	0
Summa	**-13 038**	**-11 307**	**-28 568**	**-36 105**	**-16 148**	**-11 645**	**-23 646**	**-30 451**

1) Exklusive leasingskuld, tomträtt och arrende.

Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB
Denna handling är undertecknad med BankID av följande personer. Undertecknarna har bekräftat att de har tagit del av innehållet och godkänner det.
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Berggren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Mossberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ingrid Bonde
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Hallengren
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Sundenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Christina Rogestam
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Fredrik Wirdenius
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Jan Litborn
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Per Lindberg
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Anna Kinberg Batra
Organisation Vasakronan AB
Datum och tid för undertecknande 2023-03-28 08:39:04 CET
Namn Ulrika Danielsson
Organisation Vasakronan AB

Likvida medel	Koncernen 2022	2021	Moderbolaget 2022	2021
Likvida medel	2 984	3 521	0	0
Utgående balans	**2 984**	**3 521**	**0**	**0**

Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	Koncern Räntebindning Belopp	Andel, %	Kapitalbindning Belopp	Andel, %
0-1	22 825	30	10 941	14
1-2	4 898	6	8 961	12
2-3	3 194	4	8 757	11
3-4	6 447	8	5 679	7
4 år och senare	40 061	52	43 087	56
Utgående balans	**77 425**	**100**	**77 425**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder - rörlig ränta	*18 947*			
Räntebärande skulder - fast ränta	*58 478*			

1) Kreditfacilitet från ägarna på 18 000 mkr och likvida medel om 2 984 mkr motsvarar totalt 192 procent av låneförfall kommande 12 månader, se vidare sida 55.

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	2022	2021
Ränteswappar, valutaränteswappar	6 258	1 067
Elderivat	170	72
Utgående balans	**6 428**	**1 139**
Derivatinstrument - finansiella skulder	**2022**	**2021**
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-3 891	-1 995
Utgående balans	**-3 891**	**-1 995**
Netto derivatinstrument	**2 537**	**-856**

För att spegla motpartsrisk görs en justering av derivat till verkligt värde i form av CVA (Credit Value Adjustment) och DVA (Debt Value Adjustment). CVA visar Vasakronans kreditrisk i händelse av motparternas fallissemang medan DVA återspeglar den egna risken för det samma. Beräkningen av värdejustering baseras på förväntad exponering, sannolikheten för fallissemang samt återhämtningsgrad av exponerade krediter. Nettovärdet per 2022-12-31 var 99 mkr (7) och är inkluderat i värdet för ränteswappar.

Kreditrisk

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

- Derivatavtal tecknas med motparter med lägst kreditrating A- på Standard & Poor's ratingskala eller BBB+ med CSA-avtal
- Placering av likvida medel endast hos utvalda motparter med lägst kreditrating BBB på Standard & Poor's ratingskala alternativt Baa2 på Moody's ratingskala
- Löptiden för likvida placeringar får inte överstiga 6 månader
- Krav på ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran och skuld mot samma motpart

Motpartsrisk derivatkontrakt

Som ett led i att hantera motpartsrisker i derivatkontrakt har koncernen ingått tilläggsavtal (Credit Support Annex) till ISDA-avtal. Avtalen är ömsesidiga och parterna förbinder sig att ställa säkerheter i form av likvida medel för undervärden och övervärden i utestående derivatkontrakt. Koncernen har per 31 december 2022 erhållit och lämnat sådan deposition.

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deposition CSA-avtal	1 371	171	0	0
Övriga långfristiga fordringar	65	57	0	0
Utgående balans	**1 436**	**228**	**0**	**0**

	Koncernen		Moderbolaget	
Övriga långfristiga skulder	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Deposition CSA-avtal	13	12	0	0
Skulder till dotterbolag	-	-	0	0
Övriga långfristiga skulder	65	57	0	0
Utgående balans	**78**	**69**	**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, vilket i dagsläget ger en lägre ränta än den avtalade räntan på lånen. Redovisning till verkligt värde skulle minska koncernens skulder med 6 618 mkr och öka det egna kapitalet med 5 255 mkr. Samtliga placeringar i finansiella instrument är ämnade att hållas till förfall.

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	
	2022	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Finansiella tillgångar								
Kundfordringar	67	45	0	0	67	45	67	45
Deposition CSA-avtal	1 371	158	0	0	1 371	155	1 371	155
Derivatinstrument	0	0	6 428	1 134	6 428	1 134	6 428	1 134
Likvida medel	2 984	3 521	0	0	2 984	3 521	2 984	3 521
Summa	**4 422**	**3 721**	**6 428**	**1 134**	**10 850**	**4 855**	**10 850**	**4 855**
Finansiella skulder								
Obligationslån	54 453	52 379	0	0	54 453	52 379	48 069	52 745
Banklån	17 527	12 806	0	0	17 527	12 806	17 304	12 998
Certifikatlån	4 886	8 140	0	0	4 886	8 140	4 883	8 140
NSV	559	513	0	0	559	513	551	512
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 151	5 158	0	0	5 151	5 158	5 151	5 158
Leverantörsskulder	71	57	0	0	71	57	71	57
Deposition CSA-avtal	13	0	0	0	13	0	13	0
Derivatinstrument	0	0	3 891	1 995	3 891	1 995	3 891	1 995
Summa	**82 660**	**79 053**	**3 891**	**1 995**	**86 551**	**81 048**	**79 933**	**81 605**

	Koncernen	
Värdeförändring finansiella instrument	**2022**	**2021**
Räntederivat	1 391	1 108
Förtidslösta derivat	-198	-241
Värdereglering lån i utländsk valuta	-1 903	-1 392
Värdereglering valutaderivat	1 903	1 392
Elderivat	98	71
Summa	**1 291**	**938**

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen om elektroniska signaturer. Signaturerna är bifogade i separata filer.

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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Fastighetsinteckningar	11 180	7 894	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	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader	6	-5	-	-
Försäljning av inventarier	0	0	0	0
Summa	**6**	**-5**	**0**	**0**

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2022**	**2021**
Ingående balans	24 883	24 883
Utgående balans	**24 883**	**24 883**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan Holding AB-koncernen	**Aktier/andelar[1]**	**Kapitalandel, %[2]**	**2022**	**2021**
Vasakronan AB (publ), 556061-4606, Stockholm	40 000 000	100	24 883	24 883
Summa			**24 883**	**24 883**

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

En förteckning över alla koncernbolag finns i not 7.1 i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2022.

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	971	911	0	0
Erhållen utdelning	-125	-182	0	0
Årets resultatandel	-151	193	0	0
Förvärv/försäljning	18	50	0	0
Övrigt	-2	0	0	0
Utgående balans	**711**	**971**	**0**	**0**

	Org. nr	Säte	Kapital-andel, %	Aktier/ Andelar	Redovisat värde 2022	Redovisat i resultat-räkningen	Erhållen utdelning	Redovisat värde 2021	Övrig ägare
Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet									
Järvastaden AB	556611-6884	Solna	50	500	302	-121	-125	549	Skanska
Ursvik Exploaterings AB	556611-6892	Stockholm	50	5 000	0	0	0	0	Bonava
Stora Ursvik KB	969679-3182	Stockholm	50	50	341	-30	0	371	Bonava
Bolag för fastighetsutveckling i Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	0	0	1	Fabege
Bolag för utveckling inom prop tech									
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	68	0	0	50	Blq Invest
Summa					**711**	**-151**	**-125**	**971**	

Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures härrör i allt väsentligt från värdeförändringar på fastigheter i de bolag som utvecklar byggrätter på Järvafältet.

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2022**	**2021**	**2022**	**2021**
Ingående balans	20	0	0	0
Nyutlåning	20	0	0	0
Omklassificering	-40	20	0	0
Utgående balans	**0**	**20**	**0**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

7.4 Närstående

Närstående	**Transaktioner**
Dotterbolag	Utdelning från dotterbolaget har skett med 4 000 mkr enligt beslut på ordinarie årsstämma.
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, se vidare information i Vasakronan AB:s årsredovisning. Vid utgången av 2022 hade Tredje AP- fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 625 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. Till styrelsen i Vasakronan Holding AB har ingen ersättning utgått.
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.
Koncernbolag	Bolag framgår av not 7.1 och transaktioner not 8.1, se även Vasakronan AB:s årsredovisning. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Vasakronan AB för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.
Intresseföretag och joint ventures	Bolag och transaktioner framgår av not 7.2 och 7.3. Transaktionerna avser främst resultatandelar i bolagen samt värdeöverföringar mellan koncernen och bolagen.

Denna handling är undertecknad med elektronisk signatur enligt lagen om elektroniska signaturer.
Dokumentet har undertecknats av 4 personer.
Signaturerna är skapade med BankID.
Validera dokumentet på https://www.validera.se

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.
- Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet övergått till köparen.
- Koncernbidrag lämnade till ägaren Vasakronan Holding AB jämställs med utdelning och redovisas mot eget kapital.
- 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 koncernbolag.

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2022**	**2021**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	4 000	2 000
Summa	**4 000**	**2 000**

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	20 483 264 000 kr
Årets resultat	4 000 000 000 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	24 483 264 000 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. Den pågående konflikten i Ukraina och det osäkra geopolitiska läget i världen kommer dock fortsatt ha påverkan på både finansmarknader och penningpolitik, men hur allvarliga och långsiktiga dessa effekter kan bli går inte att svara på.

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

Pablo Bernengo
Ledamot

Niklas Ekvall
Ledamot

Eva Halvarsson
Ledamot

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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad med kvalificerade elektroniska signaturer enligt EU:s förordning 910/2014 (eIDAS). Signaturerna är bevarade av Penneo. Dokumentets integritet kan kontrolleras med Adobe Reader. Dokumentet är förseglat med Penneo e-signatur.

Femårsöversikt

RESULTATRÄKNINGAR, mkr	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Hyresintäkter	**8 167**	**7 425**	**7 006**	**7 040**	**6 718**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 243	-1 124	-1 049	-1 059	-1 068
Underhållskostnader	-117	-100	-116	-119	-108
Fastighetsskatt	-839	-668	-652	-655	-527
Tomträttsavgäld och arrenden	-	-	-	-	-146
Driftnetto	**5 968**	**5 533**	**5 189**	**5 207**	**4 869**
Central administration	-116	-124	-118	-113	-101
Resultat från andelar i joint ventures	-151	193	-219	1 105	159
Räntenetto	-1 208	-1 061	-1 117	-1 131	-1 043
Räntekostnader leasingskuld	-160	-160	-158	-147	-
Resultat före värdeförändringar och skatt	**4 333**	**4 391**	**3 577**	**4 921**	**3 884**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	4 917	15 255	1 083	13 270	10 651
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-
Värdeförändring finansiella instrument	1 291	938	167	-881	13
Avyttrad/nedskriven goodwill	-2	-5	0	-74	-62
Resultat före skatt	**10 532**	**20 572**	**4 820**	**17 229**	**14 486**
Skatt	-2 067	-4 213	-1 106	-3 320	-1 584
Årets resultat	**8 465**	**16 359**	**3 714**	**13 909**	**12 902**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-6	-4	-2	-
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**8 468**	**16 365**	**3 718**	**13 911**	**12 902**

BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	188 317	181 575	162 420	156 071	138 934
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Räntebärande skulder	77 425	73 838	69 317	66 638	61 087
Balansomslutning	208 586	196 194	176 226	170 179	145 201

NYCKELTAL	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Fastighetsrelaterade uppgifter					
Area på balansdagen, tkvm	2 398	2 348	2 339	2 322	2 372
Antal fastigheter på balansdagen	166	168	171	174	174
Antal bostadslägenheter på balansdagen	1 169	1 169	1 169	1 175	1 169
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	188 317	181 575	162 420	156 071	138 934
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	78 531	77 332	69 439	67 214	58 573
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 823	3 904	5 266	3 867	1 407
Fastighetsförvärv, mkr	0	214	181	977	594
Fastighetsförsäljningar, mkr	-543	-447	-228	-1 550	-2 521
Investeringar i befintliga projekt, mkr	2 366	4 137	4 920	4 440	3 335
Hyresvärde på balansdagen, mkr	9 612	8 592	8 187	7 785	7 403
Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %	91,2	91,4	91,9	94,1	93,1
Överskottsgrad på balansdagen, %	73	75	74	74	73
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, %	93	94	92	92	92
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm	75	83	83	92	103
Direktavkastning totalt bestånd, %	3,2	3,2	3,2	3,5	3,8
Värdeförändring totalt bestånd, %[2]	2,7	9,4	0,8	9,6	8,5
Totalavkastning totalt bestånd, %	6,0	12,8	4,0	13,4	12,5
Finansrelaterade uppgifter					
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,1	1,3	1,6	1,7	1,6
Genomsnittlig räntebindning, år	4,0	4,6	5,0	5,8	4,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,8	5,2	4,4	4,6	4,7
Soliditet på balansdagen, %	43	43	40	41	42
EPRA NRV på balansdagen, mkr	113 542	110 515	94 656	91 742	78 541
EPRA NTA på balansdagen, mkr	104 406	102 179	87 735	85 205	72 970
EPRA NDV på balansdagen, mkr	93 121	82 944	69 450	68 909	58 001
Avkastning på eget kapital, %	15,2	22,9	5,4	21,9	22,9

Vasakronan Holding AB Årsredovisning 2022 4 av 7 Dokument-ID: 3502E8B8-2245-4E3D-B7A4-BA1A7

Femårsöversikt, fortsättning

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr	4 272	3 572	3 547	3 755	3 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	4 436	3 947	3 818	3 829	3 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr	-1 792	-3 858	-5 269	-3 573	-1 297
Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr	-3 181	874	494	1 044	-1 546
Årets kassaflöde, mkr	-537	963	-957	1 300	792
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	288	294	302	308	313
Antal anställda på balansdagen	294	290	293	305	309

Härledning nyckeltal

1. EPRA NRV, mkr

Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Återläggning derivat	-2 536	855	3 426	2 126	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	22 269	21 368	18 286
	113 542	**110 515**	**94 656**	**91 742**	**78 541**

2. EPRA NTA, mkr

Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-117	-141	-136	-116	-106
Återläggning derivat	-2 536	855	3 426	2 126	1 967
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	28 212	26 273	22 269	21 368	18 286
Uppskjuten skatt till verkligt värde [2]	-9 019	-8 195	-6 785	-6 421	-5 465
	104 406	**102 179**	**87 735**	**85 205**	**72 970**

3. EPRA NDV, mkr

Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 908	-1 908	-1 983
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	5 255	-443	489	661	-287
	93 121	**82 944**	**69 450**	**68 909**	**58 001**

	2022	2021	2020	2019	2018[1]
4. EBITDA, mkr					
Driftöverskott	5 968	5 533	5 189	5 207	4 869
Central administration	-116	-124	-118	-113	-101
Kassaflöde från utdelning i joint ventures	107	183	34	309	162
Tomträttsavgälder och arrenden	-167	-167	-165	-154	-
	5 792	**5 425**	**4 940**	**5 249**	**4 930**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	8 167	7 425	7 006	7 040	6 718
EBITDA	5 792	5 425	4 940	5 249	4 930
	71	**73**	**71**	**75**	**73**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	5 792	5 425	4 940	5 249	4 930
Finansnetto	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131	-1 043
	4,8	**5,2**	**4,4**	**4,6**	**4,7**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
Långfristiga räntebärande skulder	66 484	59 342	55 659	53 682	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	10 941	14 499	13 658	12 956	15 131
Likvida medel	-2 984	-3 521	-2 558	-3 515	-2 215
	74 441	**70 317**	**66 759**	**63 123**	**58 872**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	74 441	70 317	66 759	63 123	58 872
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	188 317	181 575	162 420	156 071	138 937
	40	**39**	**41**	**40**	**42**
9. Skuldsättningsgrad, ggr					
Långfristiga räntebärande skulder	66 484	59 342	55 659	53 682	45 956
Kortfristiga räntebärande skulder	10 941	14 496	13 658	12 956	15 131
Eget kapital	89 767	85 290	70 869	70 156	60 271
	0,9	**0,9**	**1,0**	**0,9**	**1,0**

1) Jämförelsesiffrorna har ej räknats om enligt IFRS16.

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

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom 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 och 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.

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 såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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 förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen 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 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 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 och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Vasakronan Holding AB för år 2022 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 storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

This is a copy of a document that was electronically verified. Barcodes at the footer of each page contain the original hash code of the document.
Validate the integrity of this document and verify the contents of the original by scanning the barcode with a verification app.
Document ID: 3F5C02E8B5C9-4B8A-9B2C-4AB2B4A1B7A4

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

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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

Denna handling är undertecknad av Ernst & Young AB
Dokumentet har undertecknats elektroniskt med BankID
Tidpunkt: 2023-03-28 kl. 08:39:21
Certifikatets giltighetstid: 2022-12-15 - 2025-12-15
Certifikatets serienummer: 4d0d9e8e2c5c5

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 IPD Svenskt Fastighetsindex och avser hela Fastighetsinnehavet, inklusive projekt och transaktioner. Anges för att belysa avkastningen från löpande intjäningen av fastigheterna.

Driftnetto, mkr
Hyresintäkter med avdrag för driftkostnader, reparationer och underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och arrenden. Anges för att belysa den löpande intjäningen i förvaltningsverksamheten exklusive IFRS 16 effekter. Internt uppföljningsmått.

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

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

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

Energiprestanda, kWh/kvm
Årlig total normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10C). I redovisad energiprestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort från fastighetselen.

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.

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
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, %
Summan av arean i fastigheter 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.

Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr
Driftöverskott med avdrag för central administration, resultat från andelar i joint venture och räntenetto. Anges för att belysa den löpande intjäningen i verksamheten.

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.

Skuldsättningsgrad, ggr
Räntebärande skulder dividerat med eget kapital. Används för att belysa bolagets finansiella risk.

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

Sysselsatt kapital, mkr
Balansomslutning med avdrag för ej räntebärande skulder.

Tempererad area, kvm
Invändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C.

Totalavkastning totalt bestånd, %
Summan av direktavkastning och värdeförändring, inklusive projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som IPD Svenskt Fastighetsindex. Anges för att belysa avkastningen på totala tillgångar.

Totalt kontraktvärde, mkr
Kontrakterad hyra multiplicerad med hyreskontraktens löptid.

Uthyrningsgrad, ekonomisk, %
Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

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

Årshyra, mkr
Bashyra på årsbasis med tillägg för indexuppräkning samt tillägg.

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

This page is a digital representation of the original document.
Dokument ID:
3C0C02EE9B8E0C074E8E0B02A4B10FFD74ADAFE4

Vasakronan

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

WEBBPLATS www.vasakronan.se
ORGANISATIONSNUMMER 556061-4403

List of Signatures

Vasakronan Holding AB ÅR 2022.pdf

Name	Method	Signed at
KATRINE SÖDERBERG	BANKID	2023-05-24 13:02 GMT+02
NIKLAS EKVALL	BANKID	2023-05-23 16:13 GMT+02
Pablo Martin Bernengo	BANKID	2023-05-23 12:06 GMT+02
Eva Maria Halvarsson	BANKID	2023-05-23 08:50 GMT+02
KRISTIN MAGNUSSON BERNARD	BANKID	2023-05-23 08:48 GMT+02

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

External reference: 33C02E9B8D874849B824B10FD744BAF4