

# Delårsrapport

## Januari–september 2023

Q3

- > Hyresintäkterna ökade med 13 procent (9) till totalt 6 826 mkr (6 024). Ökningen förklaras främst av indexuppräknig. I ett jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 11 procent (6).
- > Nyuthyrningar har gjorts av 85 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra på 438 mkr (741). Nettouthyrningen uppgick till -79 mkr (278) för perioden och -85 mkr (341) för rullande 12 månader.
- > Omförhandlingar motsvarande en årshyra om 1 046 mkr (802) har genomförts under perioden med en genomsnittlig prisförändring på 2 procent utöver index (6).
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 91,1 procent jämfört med 91,2 vid utgången av 2022.
- > Driftöverskottet ökade med 16 procent (7) till totalt 5 110 mkr (4 411). I ett jämförbart bestånd var ökningen 13 procent (3).
- > Finansnettot försämrades till -1 294 mkr (-827), förklarat av högre marknadsräntor under perioden.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 3,8 gånger (5,3), förklarat av ett sämre finansnetto.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 3 608 mkr (3 379), en ökning om 7 procent (7).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick för perioden till -9 160 mkr (11 028) motsvarande -4,8 procent (6,1). Värdeförändringen förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Fastighetsbeståndets värde uppgick till 181 mkr vid periodens utgång.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -855 mkr (1 715).
- > Resultat efter skatt uppgick till -5 209 mkr (12 786).

Hyresintäkter    Driftöverskott    Förvaltningsresultat    Uthyrningsgrad

**+13%**    **+16%**    **+7%**    **91%**

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Juli-sep 2023	Juli-sep 2022	Okt 2022-sep 2023	Jan-dec 2022
Hyresintäkter	6 826	6 024	2 322	2 132	8 969	8 167
Driftöverskott	5 110	4 411	1 799	1 512	6 667	5 968
Finansnetto	-1 294	-827	-453	-319	-1 675	-1 208
Resultat efter finansnetto	3 502	3 352	1 264	1 129	4 483	4 333
Förvaltningsresultat	3 608	3 379	1 278	1 127	4 709	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9 160	11 028	-1 481	-2 140	-15 271	4 917
Resultat efter skatt	-5 209	12 786	-647	-832	-9 530	8 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 177	3 003	1 338	1 270	4 610	4 436
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	1 228	1 673	693	1 026	2 199	2 644
Marknadsvärde fastigheter	181 088	194 037	181 088	194 037	181 088	188 317
Uthyrningsgrad, %	91,1	90,8	91,1	90,8	91,1	91,2
Överskottsgrad, %	75	73	77	71	74	73
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,2	3,8	4,9	3,8	4,8
Belåningsgrad, %	41	39	41	39	41	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	107 832	119 003	107 832	119 003	107 832	113 542
EPRA NTA på balansdagen, mkr	99 316	109 540	99 316	109 540	99 316	104 406
EPRA NDV på balansdagen, mkr	87 808	96 425	87 808	96 425	87 808	93 121
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	96	94	96	94	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/svm. R 12	73	77	73	77	73	75



## Vd-ord

Omvärldssituationen är fortsatt turbulent vilket skapar stor osäkerhet hos både verksamheter och individer. Även om inflationen visar tecken på att avta så är ränteläget högt. Det kombinerat med att konjunkturen försvagas gör att allt fler börjar anpassa sina beslut och beteenden till de nya förutsättningar som råder. Vi märker av detta i vår verksamhet och i dialogen med våra kontors- och handelskunder och agerar med lyhördhet på de signaler vi får och de trender vi ser.

### Positivt förvaltningsresultat

Trots ett turbulent marknadsläge fortsätter vi att öka vårt kassaflöde och utvecklingen av förvaltningsresultatet är positiv. Det förklaras av den starka hyresutvecklingen i kombination med ett relativt stabilt räntenetto och en fastighetsportfölj som är rätt positionerad. Färdigställda projekt bidrar också till ökade intäkter och driftöverskottet ökar med 16 procent i totalt bestånd. Trenden är densamma i jämförbart bestånd där driftöverskottet ökar med 13 procent.

Samtidigt noterar vi en större försiktighet hos fler företag och en viss inbromsning i marknaden, särskilt efter sommaren. Den osäkerhet som råder kring konjunkturutvecklingen, i kombination med ökat hybridarbete, gör det svårare för företag att definiera sitt kontorsbehov och antalet dialoger med både befintliga och nya hyresgäster ökar. Fler behöver vägledning i hur man utformar den bästa av alla arbetsplatser för att öka produktiviteten hos medarbetare och rekrytera talanger. Det märker vi främst genom den höga betalningsviljan för riktigt

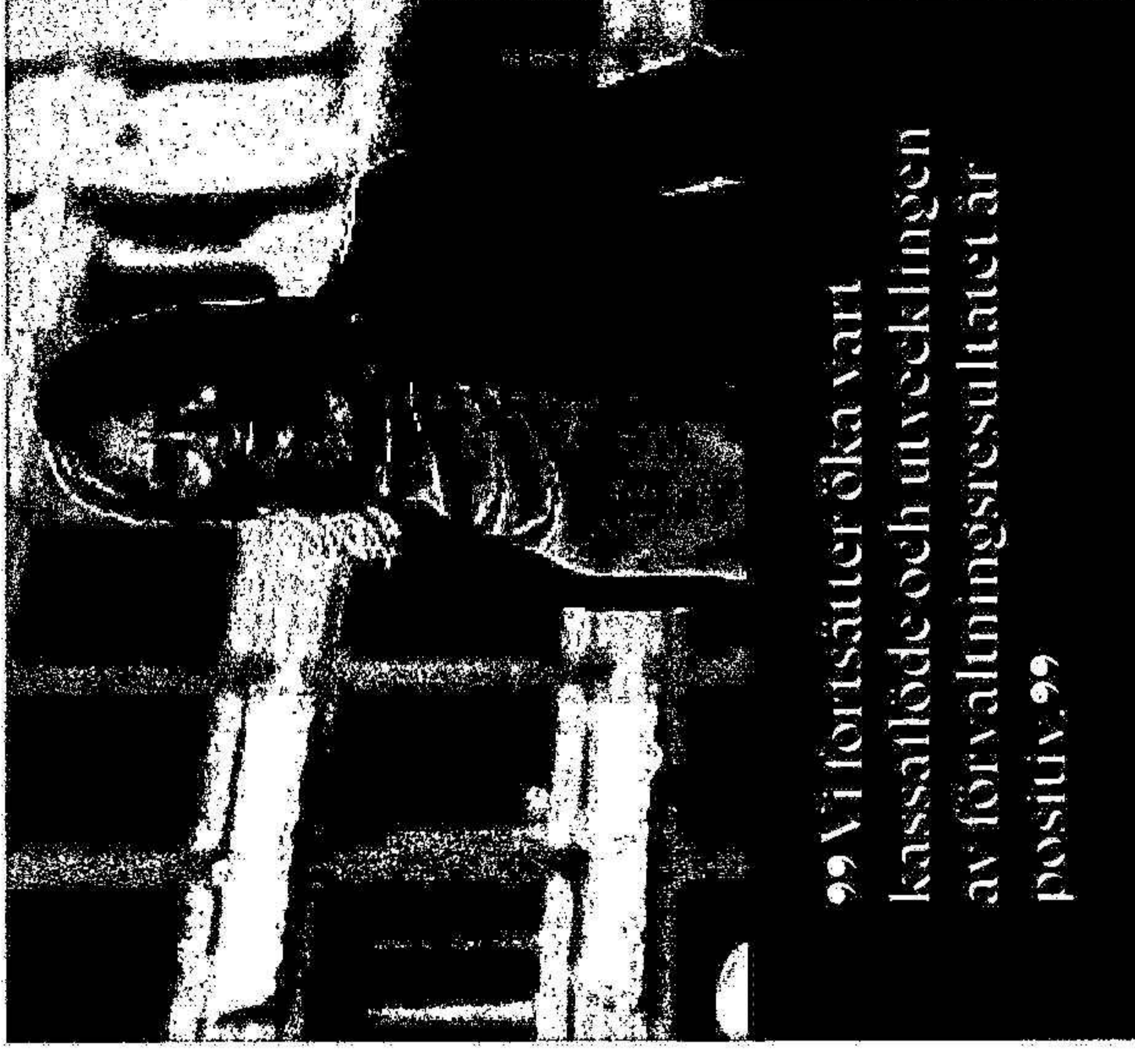
bra lokaler och vår kunskap som arbetsplatsstrategisk rådgivare har aldrig varit mer efterfrågad eller uppskattad.

Det oroliga omvärldsläget påverkar verksamheter i gatuplan allra mest. Därför lägger vi stort fokus på att på olika sätt utveckla våra stråk och områden med målet att skapa trygga attraktiva platser och det ger effekt. Ett exempel på detta är Sergelgatan och Sergelterrassen i Stockholm som efter en omfattande upprustning nu har revitaliserats och återigen är välbesökt.

### Projektutveckling enligt plan

Projektutveckling är fortsatt en viktig del av vår verksamhet och samtliga pågående projekt löper på enligt plan. I Göteborg fortsätter utvecklingen av Lilla Bommen. Just nu i form av markarbeten och grundpåläggning för uppförandet av Kaj 16, men vi förbereder också för nästa etapp på andra sidan bron, projekt Älvporten.

I Stockholms mest centrala delar fortgår heirenoveringen av två av våra anrika fastigheter, Hästskoplatset på Hamngatan och Grev Tureplan på Birger Jarlsgatan. Båda projekten har en hög uthyrningsgrad och är klara för inflyttning under 2024. Vi är många som ser fram emot då det är dags att ta ner byggställningarna, fylla husen med människor och återuppliva gatustråken!



”Vi fortsätter öka vårt kassaflöde och utvecklingen av förvaltningsresultatet är positiv.”

#### Fortsatt tillgång till finansiering

Efter sommaren har obligationsmarknaden öppnat upp för allt fler fastighetsbolag, vilket är positivt för branschen som helhet. Vi har god tillgång till kapital och all upplåning under perioden på 6,6 mdkr har gjorts via kapitalmarknaden. Med lite förfall i närtid ser finansieringsläget bra ut för vår del. Vår bedömning är att risken för fortsatt volatilitet är stor och därför refinansierar vi obligationsförfall under 2024 i förtid. En relativt låg belåningsgrad i kombination med ett stabilt kassaflöde gör att räntetäckningsgraden ligger på 3,8 gånger, både för kvartalet och rullande 12 månader.

#### Avvaktande transaktionsmarknad

Den volatila kapital- och finansieringsmarknaden har stor inverkan på fastighetsaktörer och investeringsvilja. Det, tillsammans med det högre ränteläget, påverkar transaktionsmarknaden som är avvaktande och med klart lägre aktivitet och färre affärsavslut än tidigare år. Det gör det svårt att göra en rättvis marknadsvärdering av fastigheter generellt och osäkerhetsintervall är därför större än vanligt.

Vårt bestånd externvärderas varje hel- och halvår och internvärderas övriga kvartal. Sedan årsskiftet har värdet minskat med 4,8 procent varav 0,8 procent det tredje kvartalet. Det förklaras främst av höjda avkastningskrav och den genomsnittliga värderingsyielden uppgår nu till 4,2 procent. Det är 53 punkter högre jämfört med de toppnoteringar vi såg i värderingarna vid halvårsskiftet 2022.

Trots den osäkerhet som råder i marknaden är de allra flesta överens om att Vasakronans fastigheter och lägen är de som klarar sig allra bäst i den här miljön. Det är en bild jag delar och jag känner mig trygg med att vår fastighetsportfölj håller högsta kvalitet och är rätt positionerad i det här marknadsläget och för framtiden.

#### Hållbarhet i fokus

En av de viktigaste frågorna inom ramen för vårt sociala ansvar är att förebygga olyckor på våra byggarbetsplatser. Därför deltog jag själv i Håll Nollans årliga manifestation "Säkerhetspushen" den 19 september. Håll Nollan är branschens initiativ för noll olyckor i bygg- och anläggningsbranschen och Vasakronan deltog med fyra projekt – Hästskopalatset och Grev Tureplan i Stockholm, Lumi i Uppsala och Kaj 16 i Göteborg.

Att vi har kommit långt i vårt hållbarhetsarbete fick vi ett kvitto på när utfallet av GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark, nyligen presenterades. Vasakronan bedöms i två kategorier, befintliga fastigheter och projektutveckling, inom segmentet kontor och handel. I kategorin projektutveckling utsågs vi återigen i stor konkurrens till global sektorledare. Den höga andelen miljöcertifierade fastigheter och vårt sätt att jobba systematiskt med energibesparingar är två av de områden där vi får mycket höga poäng.

#### Sammanfattningsvis

Vi levererar ett starkt resultat i den underliggande verksamheten. Samtidigt står det klart att marknadsläget är fortsatt turbulent och att lågkonjunkturen är här. Det är vi väl förberedda för och långsiktigt känner jag ingen tvekan kring Vasakronans position eller riktning. Vi har fastigheter av mycket hög kvalitet i de lägen som efterfrågas och en organisation som på alla sätt är väl rustad att stötta kunderna i tider av förändring. Det gör att jag känner mig trygg i vår förmåga att fortsätta skapa värde för våra ägare, kunder och samhället i stort även framöver.

Stockholm 27 oktober 2023

**Johanna Skogestig**  
Verkställande direktör

# Vasakronan tredje kvartalet 2023

## Förbättrat förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 13 procent till 1 278 mkr (1 127). Förbättringen förklaras av högre hyresintäkter till följd av indexuppräknning vilket överstiger ökningen i drift- och räntekostnader. Räntetäckningsgraden var fortsatt stabil och uppgick till 3,8 gånger för såväl kvartalet som perioden.

## Nyuthyrningar, omförhandlingar och nettouthyrning

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 19 000 kvadratmeter (35 000) och en årshyra på 96 mkr (222).

I fastigheten Bärnstenen i Göteborg har en myndighet tecknat ett 6-årigt hyresavtal om knappt 5 700 kvadratmeter. Bärnstenen ligger i området kring Ullevi och i nära anslutning till fastigheter där myndigheten redan hyr lokaler. I Stockholm har EU-kommissionen och EU-parlamentet tecknat ett gemensamt 10-årigt hyresavtal om 1 400 kvm i fastigheten Pennfåkaren 11 på Vasagatan.

Under kvartalet har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 79 mkr (135) sagts upp för avflytt. Nettouthyrningen för kvartalet uppgår därmed till 17 mkr (86).

Under årets tredje kvartal har omförhandlingar genomförts motsvarande 46 000 kvadratmeter (60 000) och en årshyra om 198 mkr (200) samt en genomsnittlig hyreskontraktstid på 2,8 år. Omförhandlingsresultatet för kvartalet uppgick till 1 procent (5) utöver index.

I fastigheten Sejlaren 7 i Stockholm har Visita förlängt sitt hyresavtal om knappt 2 000 kvadratmeter i 3 år och i Svea Artilleri i Stockholm har SATS förlängt sitt avtal om 2 100 kvadratmeter i 10 år.

## Färdigställda projekt

Under kvartalet färdigställdes projekten Sergelgatan och Sperlingens Backe 45 i Stockholm. Ombyggnaden av Sergelgatan omfattar de nedre planen i Hötorgshus 1-4 med en total investering på 1 925 mkr. Genom ombyggnationen har lokalerna och gatuplanet upgraderats för en mix av upplevelsekoncept, mat, möten och shopping samt helt nya kontorslokaler. Utvecklingen av Sergelgatan, som var Sveriges första gångstråk, har skett i samarbete med Stockholms stad.

Som en del av utvecklingen av Sergelgatan öppnades under kvartalet Sergelkonferensen i nedre delen av Hötorgshus 1-4. Konferensanläggningen omfattar över 1 000 kvadratmeter fördelat på 14 rum i olika storlek.

Fastigheten Sperlingens Backe 45 ligger vid Stureplan och ingår i den upprustning och ombyggnad av hela kvarteret som nu genomförs. Investeringen uppgick till 430 mkr med en uthyrningsgrad på 85 procent vid färdigställandet. Bland hyresgästerna finns den anrika restaurangen Sturehof som kunnat bedriva sin verksamhet genom hela projektgenomförandet.

## Initiativtagare för en säker byggbransch

Arbetsmiljön på byggarbetsplatser är en mycket viktig hållbarhetsfråga för Vasakronan. För att sätta fokus på den deltog Vasakronan under september månad i Håll Nollans säkerhetspush, en manifestation för en olycksfri bygg- och anläggningsbransch. Syftet med säkerhetspushen är att skicka en stark och unison signal till hela byggbranschen att vi ska nå visionen att ingen ska skada sig på en arbetsplats. Genom att lyfta goda exempel från vardagen och utbyta erfarenheter vill Håll Nollan uppmärksamma att samverka över gränserna ger en bra säkerhetskultur och säkrare arbetsplatser. Vasakronan är en av initiativtagarna till föreningen Håll Nollan.

## Lägre fastighetsvärden

Per 30 september 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till -1 481 mkr (-2 140) motsvarande -0,8 procent (-1,1). Värdenedgången förklaras främst av uppjusterade avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget och stigande räntor.

## Resultat för det tredje kvartalet

	Q3 2023	Q3 2022
Hyresintäkter, mkr	2 322	2 132
Driftöverskott, mkr	1 799	1 512
Resultat efter finansnetto	1 264	1 129
Förvaltningsresultat	1 278	1 127
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-1 481	-2 140
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, %	-0,8	-1,1
Värdoförändring finansiella instrument, mkr	-600	-48
Resultat efter skatt, mkr	-647	-832
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	1 338	1 270
Kassaflöde	462	-158



## Marknaden under tredje kvartalet

### Försvagad ekonomi med hushållen i fokus

Inflationen sjunker men är fortsatt på en hög nivå och det lär dröja ännu ett tag innan styrräntan sänks. Konjunkturinstitutet bedömer i september att BNP under innevarande år kommer att sjunka med -0,6 procent och att lågkonjunkturen fördjupas under 2024. Hushållens försämrade förutsättningar för konsumtion samt den svagare efterfrågan för exportnäringarna är de främsta förklaringarna. Även kraftigt inbromsade bostadsinvesteringar bidrar negativt. Arbetsmarknaden som hittills varit motståndskraftig bedöms successivt försvagas och selsättningen spås backa under nästkommande år. Konjunkturinstitutet bedömer att konjunkturläget åter är i balans till 2026.

### Cityhandeln gynnas av stark klädhandel

Hushållens ökade omkostnader påverkar både köpkraft och köpbeteenden. Konsumenterna väljer i allt större utsträckning lågpris och vintage samt lockas av kampanjer. Vasakronans cityindex visar på fortsatt ökade omsättningar men med skillnader mellan olika branscher. Den svaga kronan har lett till ökad turism och gränshandel vilket gynnat cityhandeln på Vasakronans orter. Många restauranger är fortsatt välbesökta, även om gästerna tenderar att spendera lite mindre per besök. Den för cityhandeln viktiga klädbranschen bedöms klara sig förhållandevis bra, bland annat till följd av att kapitalintensiva köp uteblir.

### Fortsatt polariserad kontorshyresmarknad

Den starka och sencykliska arbetsmarknaden har hittills medfört en stabil kontorshyresmarknad. Nya arbetsstätt har lett till att de bästa lägena och produkterna gynnas och för moderna kontorshus i Stockholm city har hyrorna fortsatt stiga under det tredje kvartalet. I takt med att konjunkturen försvagas ser

vi att aktiviteten på hyresmarknaden dämpas något. Vakanserna på Vasakronans orter är förhållandevis oförändrade med undantag för Göteborg där den omfattande nyproduktionen bidragit till ett ökande antal outhyrda lokaler på marknaden.

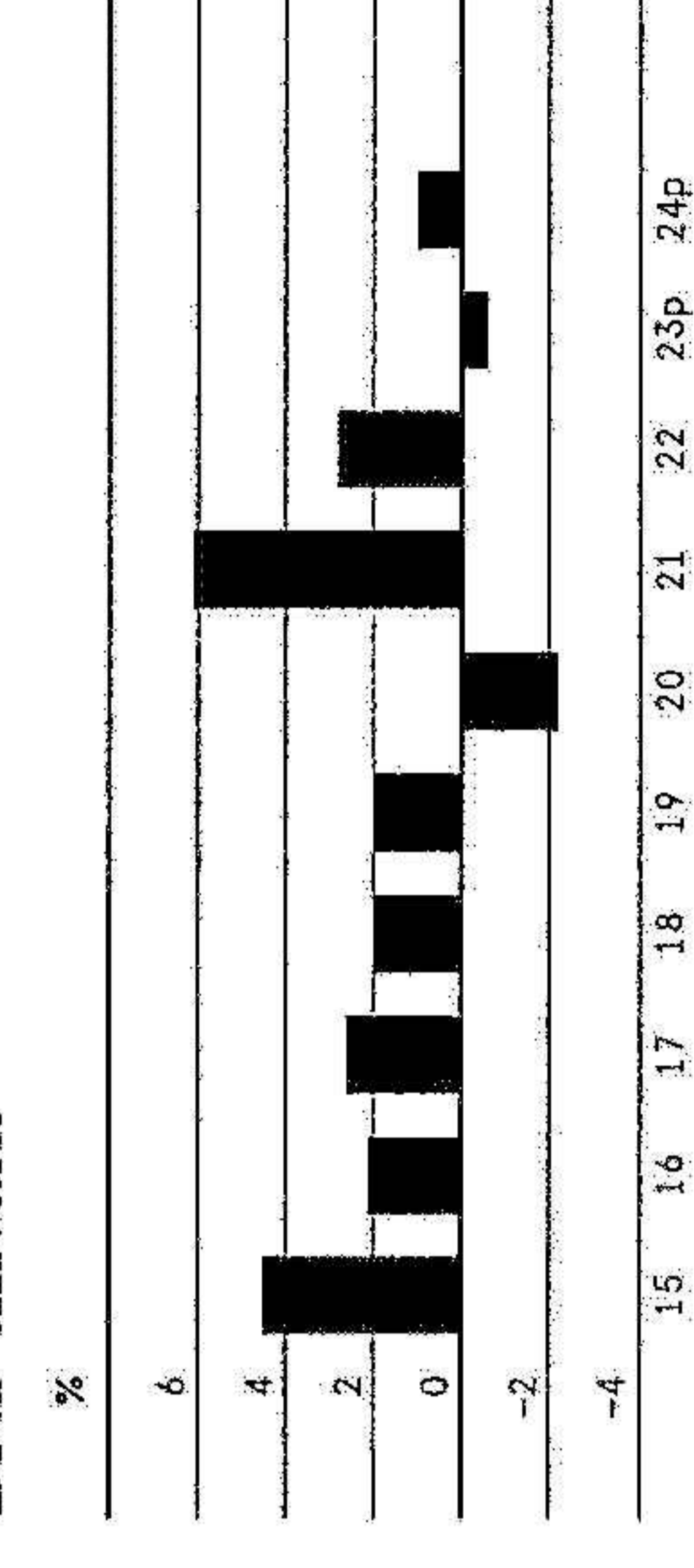
### Stabilare obligationsmarknad

Kreditmarginalerna har successivt minskat under året vilket är en bidragande faktor till att en rad fastighetsbolag lånat upp via obligationsmarknaden under det tredje kvartalet. Även fastighetsbolag med lägre kreditbetyg har kunnat emittera, till skillnad mot tidigare under året då främst statsnära fastighetsbolag likt Vasakronan var aktiva i kapitalmarknaden. Totalt i år har fastighetsbolag hittills emitterat obligationer i den svenska marknaden för 31 mdkr (46).

### De kapitalstarka investerarna avvaktar

Aktiviteten är låg på den svenska investerarmarknaden. Svårighet att få finansiering är fortsatt ett hinder för affärer. De aktörerna som har tillgång till kapital, såsom fonder och institutioner, inväntar rätt tillfälle. Totalt uppgår transaktionsvolymen till 19 mdkr (32) under tredje kvartalet. Nästan hälften av volymen avser affärer i Stockholmsregionen och knappt en fjärdedel avser kontorsfastigheter. Under de fyra senaste kvartalen summeras volymen till 110 mdkr men då avser endast 60 mdkr 2023. Den genomsnittliga transaktionsvolymen under de senaste fem åren har varit ca 230 mdkr per år. Svenska aktörer har varit nettosäljare under året.

### BNP-tillväxt



BNP-utveckling i Sverige, årlig förändring i procent, fasta priser.  
Källa: Konjunkturinstitutet.

### Kontorssysselsättning



Kontorssysselsättning, årlig förändring i procent, i storstadsregioner.  
Källa: SCB och Evidens.

# Koncernens resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022-sep 2023	Jan-dec 2022
Hysesintäkter	6 826	6 024	2 322	2 132	8 969	8 167
Driftkostnader	-662	-630	-190	-215	-896	-864
Reparationer och underhåll	-96	-83	-29	-29	-130	-117
Fastighetsadministration	-334	-268	-96	-78	-445	-379
Fastighetsskatt	-624	-632	-208	-298	-831	-839
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-1 716</b>	<b>-1 613</b>	<b>-523</b>	<b>-620</b>	<b>-2 302</b>	<b>-2 199</b>
Driftöverskott	5 110	4 411	1 799	1 512	6 667	5 968
Central administration	-86	-83	-26	-26	-119	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-108	-29	-16	2	-230	-151
<b>Rörelseresultat</b>	<b>4 916</b>	<b>4 299</b>	<b>1 757</b>	<b>1 488</b>	<b>6 318</b>	<b>5 701</b>
Finansiella intäkter	100	10	39	8	120	30
Finansiella kostnader	-1 394	-837	-492	-327	-1 795	-1 238
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgifter och arrenden	-120	-120	-40	-40	-160	-160
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>3 502</b>	<b>3 352</b>	<b>1 264</b>	<b>1 129</b>	<b>4 483</b>	<b>4 333</b>
- Varav förvaltningsresultat	3 608	3 379	1 278	1 127	4 709	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-9 160	11 028	-1 481	-2 140	-15 271	4 917
Avskrivning nyttjanderättsföremål	-5	-5	-2	-2	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-855	1 715	-600	-48	-1 279	1 291
Nedskrivning goodwill	0	-2	0	-2	0	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-6 518</b>	<b>16 088</b>	<b>-819</b>	<b>-1 063</b>	<b>-12 074</b>	<b>10 532</b>
Aktuell skatt	-335	-294	-98	-106	-176	-135
Uppskjuten skatt	1 644	-3 008	270	337	2 720	-1 932
<b>Periodens resultat</b>	<b>-5 209</b>	<b>12 786</b>	<b>-647</b>	<b>-832</b>	<b>-9 530</b>	<b>8 465</b>
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-3	-1	-1	-3	-3
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-5 206</b>	<b>12 789</b>	<b>-646</b>	<b>-831</b>	<b>-9 527</b>	<b>8 468</b>

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022-sep 2023	Jan-dec 2022
<b>Övrigt totalresultat<sup>1)</sup></b>						
Ej omklassificerbara poster <sup>2)</sup>	-	-	-	-	81	81
Pensioner, omvärdering	-	-	-	-	-	-
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	-	-	-	-	-49	-49
Inkomstskatt pensioner	-	-	-	-	-7	-7
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>-5 206</b>	<b>12 789</b>	<b>-646</b>	<b>-831</b>	<b>-9 502</b>	<b>8 493</b>
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	75	73	77	71	74	73
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,2	3,8	4,9	3,8	4,8

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

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

## Kommentarer resultaträkning

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 13 procent (9) till 6 826 mkr (6 024). Ökningen förklaras framförallt av indexuppräkningar men även av intäkter från färdigställda projekt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräknningen kvartalsvis och för resterande del årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 11 procent (6).

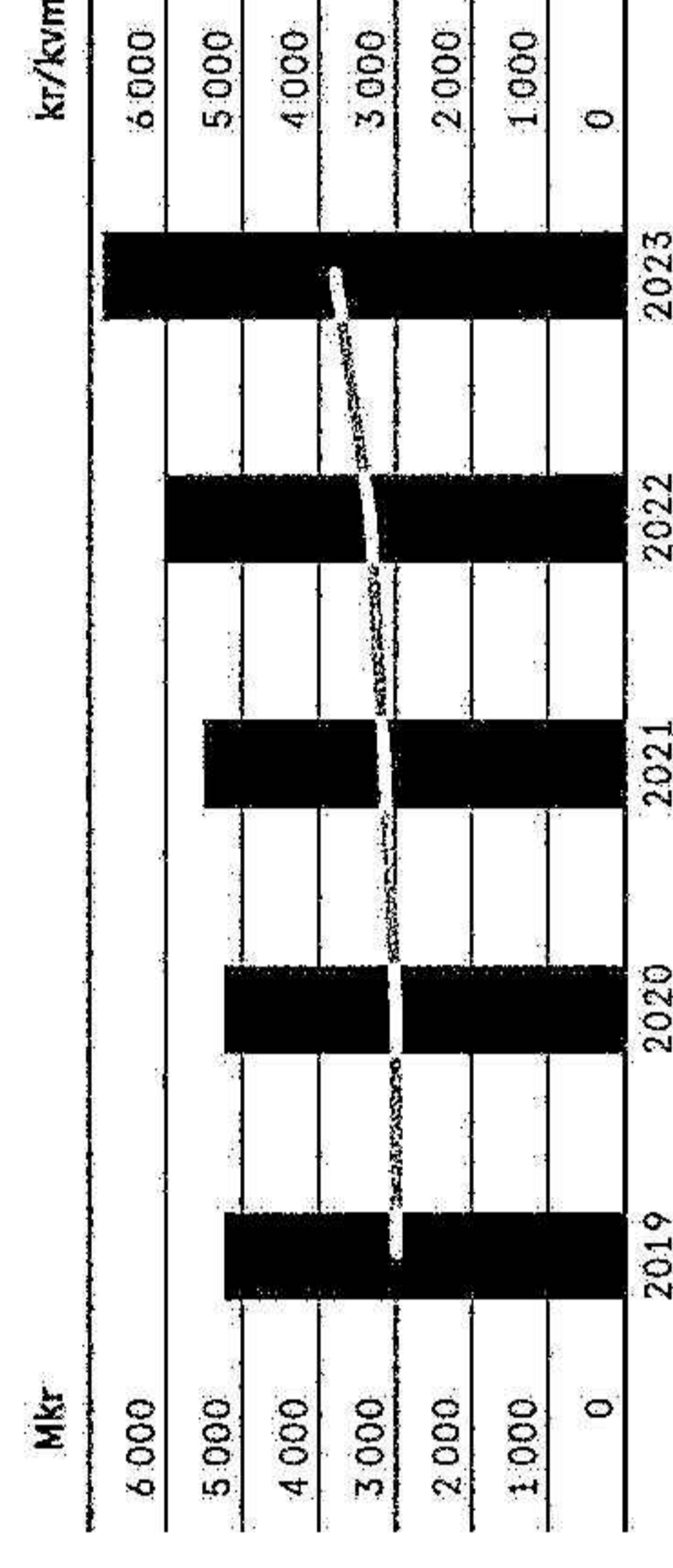
Under årets första nio månader har nyuthyrningar gjorts om 85 000 kvadratmeter (124 000) med en årshyra motsvarande 438 mkr (741). 20 procent (20) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 517 mkr (463) sagts upp för avflytt. I utfallet ingår några större sedan tidigare kända uppsägningar, framförallt uppsägningen av JM:s hyresavtal i Frösunda under första kvartalet samt Operans och Dramatens hyresavtal på Kvarnholmen i Nacka under andra kvartalet.

Periodens nettouthyrning uppgick till -79 mkr (278). För rullande 12 månader uppgick nettouthyrningen till -85 mkr (341) där jämförelsesiffran påverkats positivt av några större nyuthyrningar.

Omförhandlingar av hyreskontrakt har under perioden genomförts motsvarande 235 000 kvadratmeter (221 000) och en årshyra på 1 046 mkr (802). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 2 procent utöver index (6). Periodens omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 4 procent (7) och för handel till -3 procent (1).

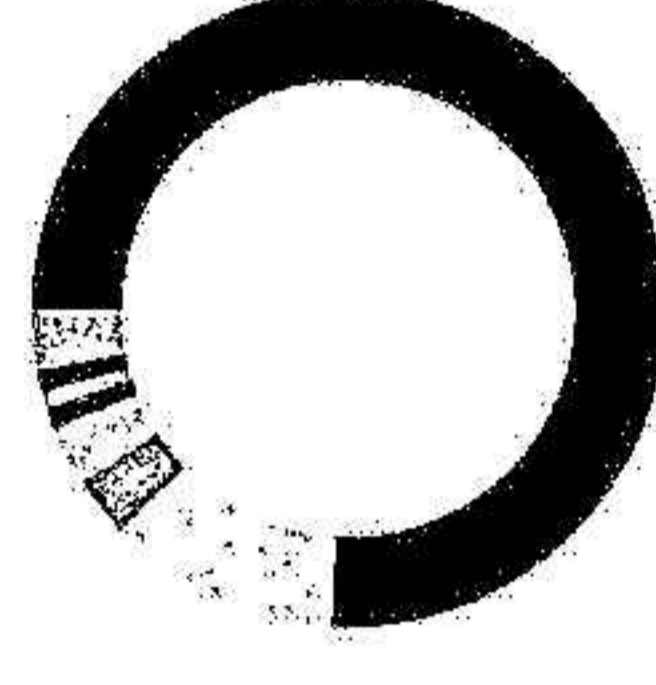
### Stigande hyresintäkter



Januari-september

■ Hyresintäkter, mkr ■ Hyresintäkter kr/kvm

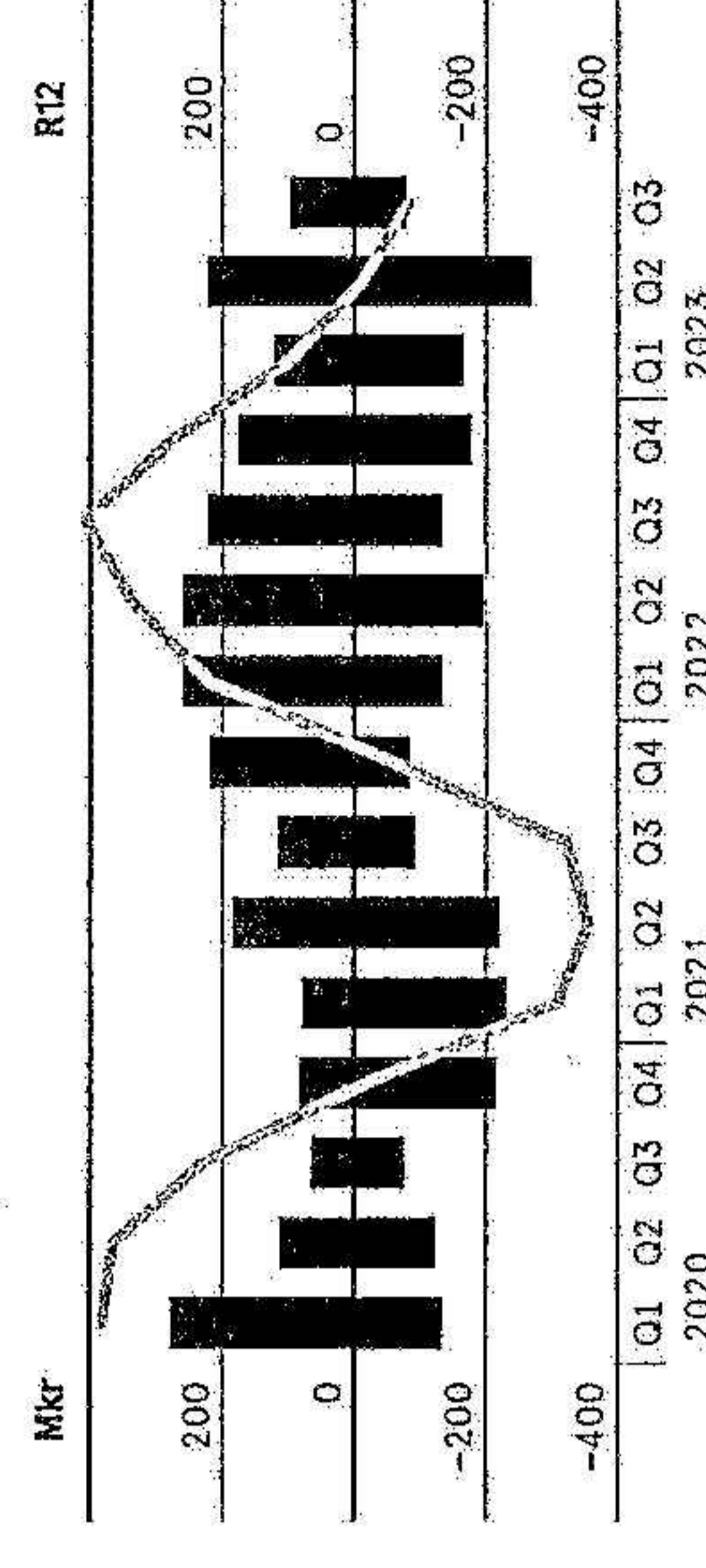
### Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

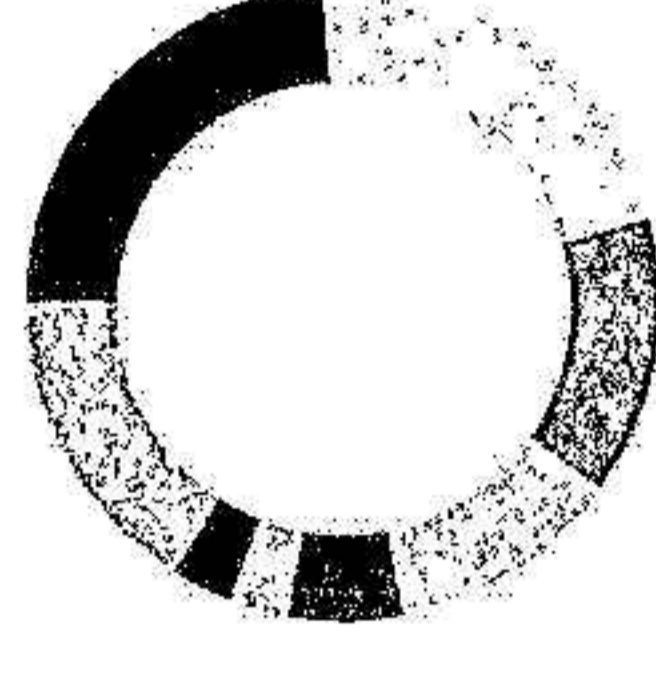
1) Övrigt omfattar bl a vård och omsorg, motionsanläggningar och läger.

### Nettouthyrning



■ Nyuthyrning, mkr ■ Uppsagt för avflytt, mkr ■ Nettouthyrning, R12

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

### Kommentarer resultaträkning (forts)

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som flyttat inom beståndet, har närmare 72 procent (71) valt att förbli hyresgäster hos Vasa-kronan.

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 9 341 mkr (8 370) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsportföljen är 3,3 år (3,8). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,2 år (6,0).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,1 procent att jämföra med 90,8 motsvarande period föregående år och 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 0,5 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 90,5 procent och för handel till 94,4 procent vid utgången av kvartalet att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet.

#### Fastighetskostnader

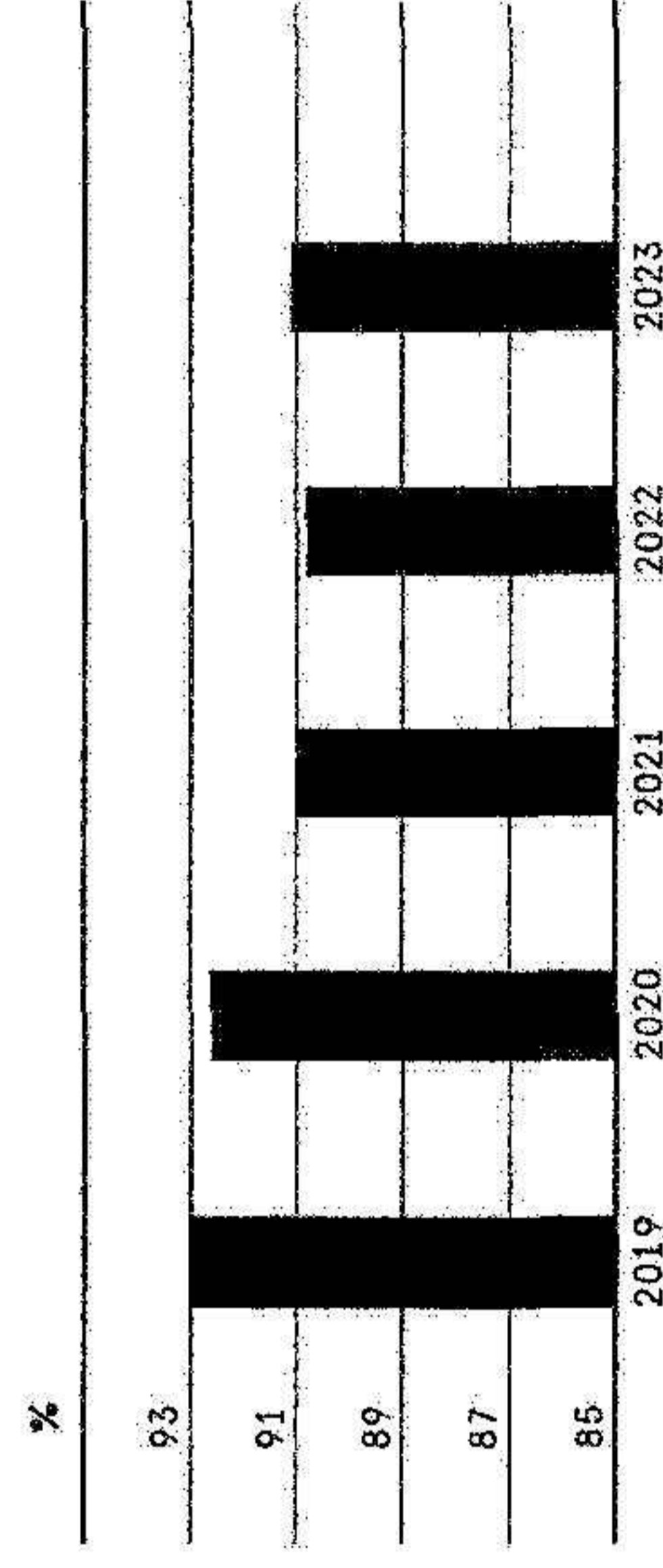
Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 6 procent till -1 716 mkr (-1 613). I ett jämförbart bestånd var ökningen 6 procent (14). Exklusive fastighetsadministration steg kostnaderna med 1 procent i ett jämförbart bestånd.

### Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli %
Rikspolisstyrelsen	3
Ericsson	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	2
EY	1
Domstolsverket	1
Scandic	1
<b>Summa</b>	<b>18</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

### Stabil uthyrningsgrad



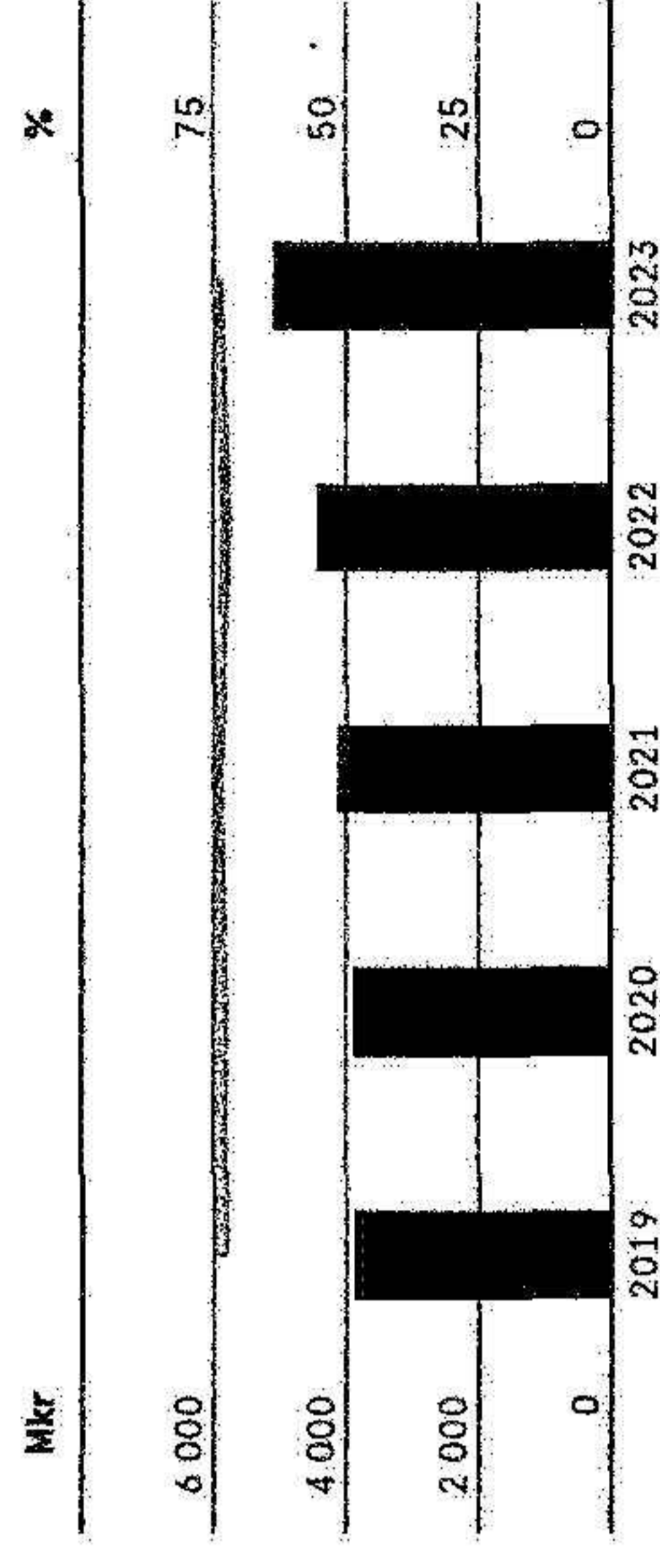
Per 30 september.

### Jämn fördelning av hyresförfall

År	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2023	302	381	4
2024	1 033	1 425	15
2025	892	1 789	19
2026-ff	1 803	5 372	58
<b>Summa</b>	<b>4 030</b>	<b>8 968</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	112	1
Garage	-	261	3
<b>Totalt</b>	<b>5 199</b>	<b>9 341</b>	<b>100</b>

Förfallstruktur kontrakterad hyra.

### Förbättrat driftöverskott



Per 30 september.

■ Driftöverskott, mkr    ■ Överskottsgrad, %

### Kommentarer resultaträkning (forts)

#### Administration

Periodens administrationskostnader uppgick till -420 mkr (-351) varav fastighetsadministration uppgick till -334 mkr (-268) och central administration till -86 mkr (-83). Förändringen förklaras främst av ökade kostnader för marknadsföring, affärsutveckling och IT. En viss del förklaras även av ändrad redovisning av kostnader under 2023, vilken medfört en omfördelning av kostnader från övriga driftkostnader till fastighetsadministration.

#### Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 16 procent (7) till 5 110 mkr (4 411). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 13 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 75 procent, att jämföra med 73 procent föregående år.

Redovisad direktavkastning, för rullande 12-månader, uppgick till 3,5 procent (3,3) för det totala beståndet och 3,7 procent (3,6) för förvaltningsbeståndet.

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

Resultat från intressebolag och joint venture avser primärt Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. Periodens resultat uppgår till -108 mkr (-29) där i princip hela beloppet avser värdenedgång, inklusive skatt, på bostadsbyggrätterna.

Mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Förvaltningsresultat	-2	-2
Värdeförändring	-132	-34
Skatt	25	8
Övrigt	1	-2
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-108</b>	<b>-29</b>

#### Finansnetto

Finansnettot för perioden ökade till -1 294 mkr (-827), förklarar av högre räntor under perioden. Vid utgången av perioden ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,7 procent (2,0).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 3,8 gånger (5,3), främst förklarar av ett sämre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger den senaste tolv månadersperioden.

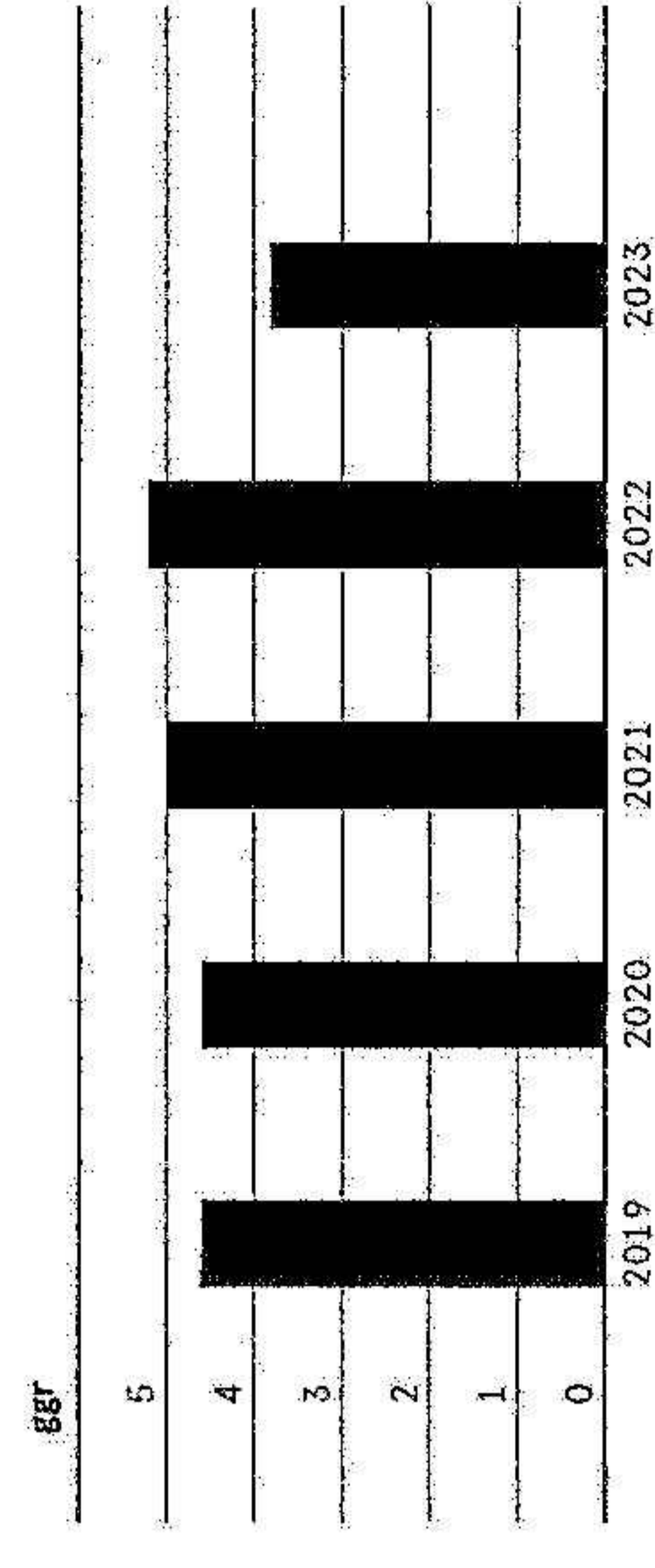
#### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 7 procent (7) till 3 608 mkr (3 379). Ökningen förklaras av högre driftöverskott, vilket samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

### Finansiella risker

Finansieringsrisk	Finanspolicy/sammandrag	Utfall 2023-09-30
Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,1 år
Kapitalbindning	-	5,4 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17 %
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	162 %
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	3,8 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,5 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	28 %
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

### Sjunkande räntetäckningsgrad



Per 30 september, rullande 12 månader.

## Kommentarer resultaträkning (forts)

### Värdoförändring förvaltningsfastigheter

Varje hel- och halvårsskifte värderas hela fastighetsbeståndet av externa värderare. Värderingarna görs i enlighet med riktlinjerna för RICS Red Book och MSCI Svenskt Fastighetsindex. Övriga kvartal genomförs interna värderingar av hela beståndet med senaste externvärdering som utgångspunkt. Per 30 september 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Sammantaget uppgick värdoförändringen på fastigheterna till -9 160 mkr (11 028), vilket motsvarar en värdoförändring om -4,8 procent (6,1) för perioden. Värdenedgången förklaras av höjda bedömda avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget.

Värdoförändringen för förvaltningsbeståndet uppgick till -8 702 mkr (10 526), en minskning om -4,8 procent (6,7). Värdenedgången är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Göteborg och minst för kontorsfastigheter i Stockholm CBD.

Värdoförändringen för projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick till -378 mkr (2 673), en minskning om -4,4 procent (10,9).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,24 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter. Sedan halvårsskiftet 2022 har direktavkastningskraven ökat med runt 0,5 procentenheter. För mer information om värdering av fastighetsbeståndet, se sidan 114 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

### Värdoförändring finansiella instrument

Negativ värdoförändring på derivat uppgick till -855 mkr (1 715), främst förklarad av att valutaräntederivaten minskat i värde på grund av uppgång i vissa utländska marknadsräntor och att elderivaten minskat i värde på grund av sjunkande elpriser.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgår vid periodens slut till 91 678 mkr att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 63 500 mkr (54 200) utgörs av ränteswappar och 28 178 mkr (28 555) av valutaränteswappar.

### Skatt

I koncernen redovisades en skatteintäkt om totalt 1 309 mkr (-3 302). Av skatten utgjordes -335 mkr (-294) av aktuell skattekostnad och 1 644 mkr (-3 008) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,1 procent (20,5).

Skatteverket har efter genomförd skatterevision avseende räkenskapsåret 2020 beslutat att neka avdrag för räntekostnader på 18 mkr. Vasakronan har överklagat beslutet till Förvaltningsrätten.

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-6,71
Marknadshyror	3,40
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-1,51
<b>Totalt</b>	<b>-4,82</b>

### Värdoförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Stockholm	-3,65	-2,51
Göteborg	-9,42	-1,68
Uppsala	-5,25	-0,33
Malmö	-4,17	-0,30
<b>Totalt</b>		<b>-4,82</b>

### Värdoförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdoförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-4,84	-4,62
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-4,36	-0,20
Transaktioner	-	0,00
<b>Totalt</b>		<b>-4,82</b>

# Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 020	2 017	2 018
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	181 088	194 037	188 317
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 157	5 152	5 150
Inventarier	136	102	153
	<b>186 381</b>	<b>199 291</b>	<b>193 620</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	603	835	711
Fordringar joint ventures	0	20	0
Derivatinstrument	6 376	6 339	6 173
Andra långfristiga fordringar	2 563	1 823	1 436
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 542</b>	<b>9 015</b>	<b>8 320</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>197 943</b>	<b>210 323</b>	<b>203 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	66	35	67
Fordringar joint ventures	71	1	41
Aktuella skattefordringar	0	0	52
Derivatinstrument	45	384	255
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 892	1 383	1 228
Likvida medel	3 404	3 867	2 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 478</b>	<b>5 670</b>	<b>4 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>203 421</b>	<b>215 993</b>	<b>208 585</b>

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-09-30	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	84 558	94 064	89 767
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	63 916	64 578	66 484
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 158	5 153	5 151
Uppskjuten skatteskuld	26 568	29 281	28 212
Derivatinstrument	4 981	4 236	3 874
Övriga långfristiga skulder	82	111	78
Avsatt till pensioner	3	44	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>100 708</b>	<b>103 403</b>	<b>103 809</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	13 226	14 098	10 941
Leverantörsskulder	137	27	71
Skulder joint ventures	23	23	23
Aktuella skatteskulder	105	35	0
Derivatinstrument	47	46	18
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 617	4 297	3 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>18 155</b>	<b>18 526</b>	<b>15 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>203 421</b>	<b>215 993</b>	<b>208 585</b>

### Kommentarer balansräkning

#### Immateriella tillgångar

De immateriella tillgångarna utgörs huvudsakligen av goodwill. Den har uppkommit genom att uppskjuten skatt på fastigheter redovisats till nominell skattesats vid rörelseförvärv, samtidigt som den skattesats som tillämpades vid beräkning av köpeskillingen vid förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 30 september 2023 till 1 901 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 19 mkr (16) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun.

#### Förvaltningsfastigheter

Per 30 september 2023 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av perioden till 181 088 mkr, jämfört med 188 317 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Värdet förändringen under perioden uppgick till -9 160 mkr (11 028), vilket motsvarar en värdenedgång om -4,8 procent (6,1). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -9,9/11,2 mkr.

Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetspecifika 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 värdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för värdering av fastigheter, se sidorna 114-115 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

#### Förändring fastighetsvärdet

Mkr	2023	2022
Ingående värde 1 januari	188 317	181 575
Investeringar	1 931	1 583
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	-150
Värdetförändring	-9 160	11 028
Utgående värde 30 september	181 088	194 037

#### Miljöcertifiering

Vasakronan har högt satta mål när det gäller miljöcertifiering av beståndet. Ambitionen är att andelen miljöcertifierade fastigheter på nivå LEED Gold eller högre ska öka samt att hela förvaltningsbeståndet ska miljöcertifieras.

Vid utgången av perioden var 94 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 88 procent (88) var certifierade enligt LEED Gold eller högre.

#### Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 30 september 2023 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 157 mkr att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas. Marknadsvärdet räknas fram genom att diskontera framtida avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00-3,75 procent.

### Kommentarer balansräkning (forts)

#### Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 450 mkr, varav 2 443 mkr var upparbetat, att jämföra med 5 680 mkr respektive 3 388 mkr vid utgången av 2022. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 58 procent jämfört med 70 procent vid utgången av 2022.

Under kvartalet har projekten Sperlingens Backe 45 vid Stureplan samt Sergelgatan i centrala Stockholm avslutats. Sperlingens Backe 45 har byggts om och rustats upp till nybyggnadsskick för en total investeringsvolym om 430 mkr. Även Sergelgatan har genomgått en total ombyggnad med uppgraderade lokaler för mat, möten och shopping samt helt nya kontorslokaler och en konferensanläggning. Den totala investeringen uppgick till 1 925 mkr.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 313 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 450 mkr.

#### Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 603 mkr att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Förändringen under perioden förklaras framförallt av värdenedgång i bostadsbyggrätterna.

### Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Göteborg	Kaj 16	1 600	34	2	30 000	Q2 - 27	43	Maj - 27	Platina
Uppsala	Lumi	740	469	63	15 000	Q2 - 24	70	Dec-24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	379	55	8 500	Q2 - 24	96	Jan-24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	117	21	9 100	Q4 - 24	63	Dec-24	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	385	84	8 000	Q1 - 23	27	Mar-24	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	19	21	2 540	Q3 - 24	100	Juli-24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>4 150</b>	<b>1 403</b>	<b>34</b>	<b>74 140</b>		<b>58</b>		
Övriga projekt		2 300	1 040						
<b>Totalt</b>		<b>6 450</b>	<b>2 443</b>						

1) Beräknad utifrån area.

2) Prognos vid färdigställande.

#### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 30 september 2023 till 26 568 mkr jämfört med 28 212 mkr vid utgången av 2022.

Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens realiserade värderingsminskningar av förvaltningsfastigheterna.

Uppskjuten skatt beräknas med en nominell skatt på 20,6 procent på skillnader mellan redovisat värde och skattemässigt värde på tillgångar och skulder.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Finansiering

Genom sin starka A3-rating från Moody's och den statsnära ägarbildningen har Vasakronan haft fortsatt god tillgång till finansiering under perioden. Totalt har Vasakronan lånat upp cirka 6,6 mkr (11,4) via obligationsmarknaden med investorer från Norden och Asien. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 37 procent (36) av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta. Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativt värde på lån i utländsk valuta uppgick vid periodens slut till -1 358 mkr (-1 654) vilket gör att bokfört värde är högre än nominellt belopp. Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positivt värde återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat.

Inga nya banklån har tagits upp under perioden och vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (5) av bolagets totala tillgångar.

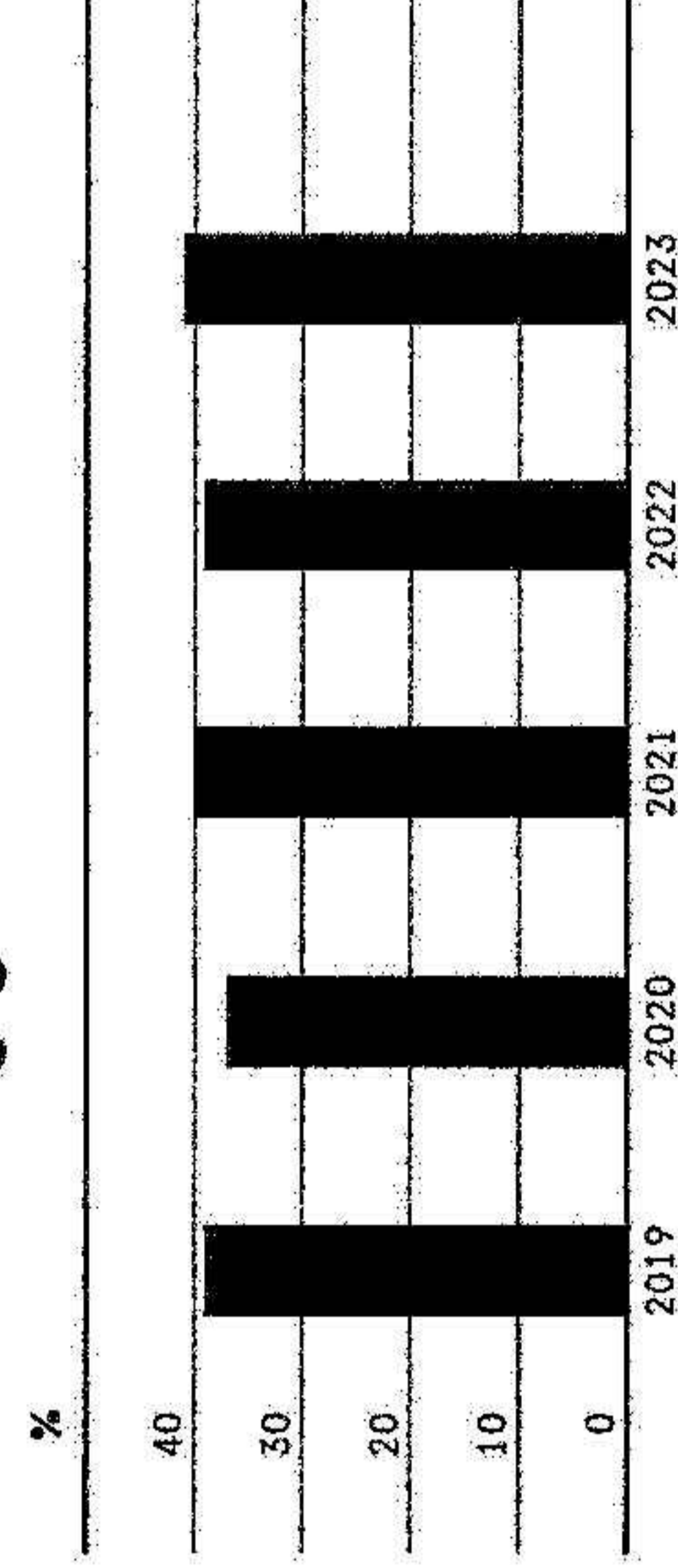
Räntebärande skulder uppgår vid periodens slut till 77 142 mkr jämfört med 77 425 mkr vid årsskiftet. Efter avdrag för likvida medel uppgick nettoskulden till 73 738 mkr jämfört med 74 441 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Belåningsgraden uppgick vid periodens slut till 41 procent att jämföra med 40 procent vid årsskiftet 2022/2023. Räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 28 procent (29) av räntebärande skulder samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år (4,0). Uppgången i rörliga

marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,7 procent vid utgången av perioden jämfört med 2,1 procent vid årsskiftet 2022/2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från ägarerna. Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden, om totalt 18 mkr. Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 404 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarerna motsvarar tillsammans 162 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 5,4 år (5,7).

### Stabil belåningsgrad



Per 30 september.

### Ränte- och kapitalbindning

Förfalltidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel,%	Mkr	Andel,%
0-1 år	21 612	28	13 226	17
1-2 år	3 593	5	10 286	13
2-3 år	2 450	3	5 844	8
3-4 år	21 151	27	10 302	13
4-5 år	14 800	19	8 157	11
5-6 år	9 800	13	6 394	8
6-7 år	1 000	1	4 672	6
7-8 år	250	1	3 823	5
8-9 år	0	0	2 719	4
9-10 år	204	0	4 253	6
Över 10 år	2 282	3	7 465	9
<b>Totalt</b>	<b>77 142</b>	<b>100</b>	<b>77 142</b>	<b>100</b>

### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel,%
Certifikat	4 453	6
Obligationer, SEK	27 390	36
Obligationer, NOK	12 173	15
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	16 005	21
Banklån mot säkerhet	11 131	14
Nordiska- och Europeiska investeringsbanken	5 990	8
<b>Totalt</b>	<b>77 142</b>	<b>100</b>

### Kommentarer balansräkning (forts)

#### Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation och år 2018 emitterades världens första gröna certifikat. Bolaget är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och gröna certifikat och all upplåning under perioden har varit grön. Vid periodens slut uppgick volymen gröna obligationer till 46 897 mkr (44 819) och gröna certifikat till 4 453 mkr (4 400).

Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 5 990 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603). Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 83 procent (82) 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 180–188 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

#### Grön finansiering under ramverk

	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 453
Gröna obligationer, SEK	27 390
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	12 074
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>51 350</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	59 017
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>7 667</b>

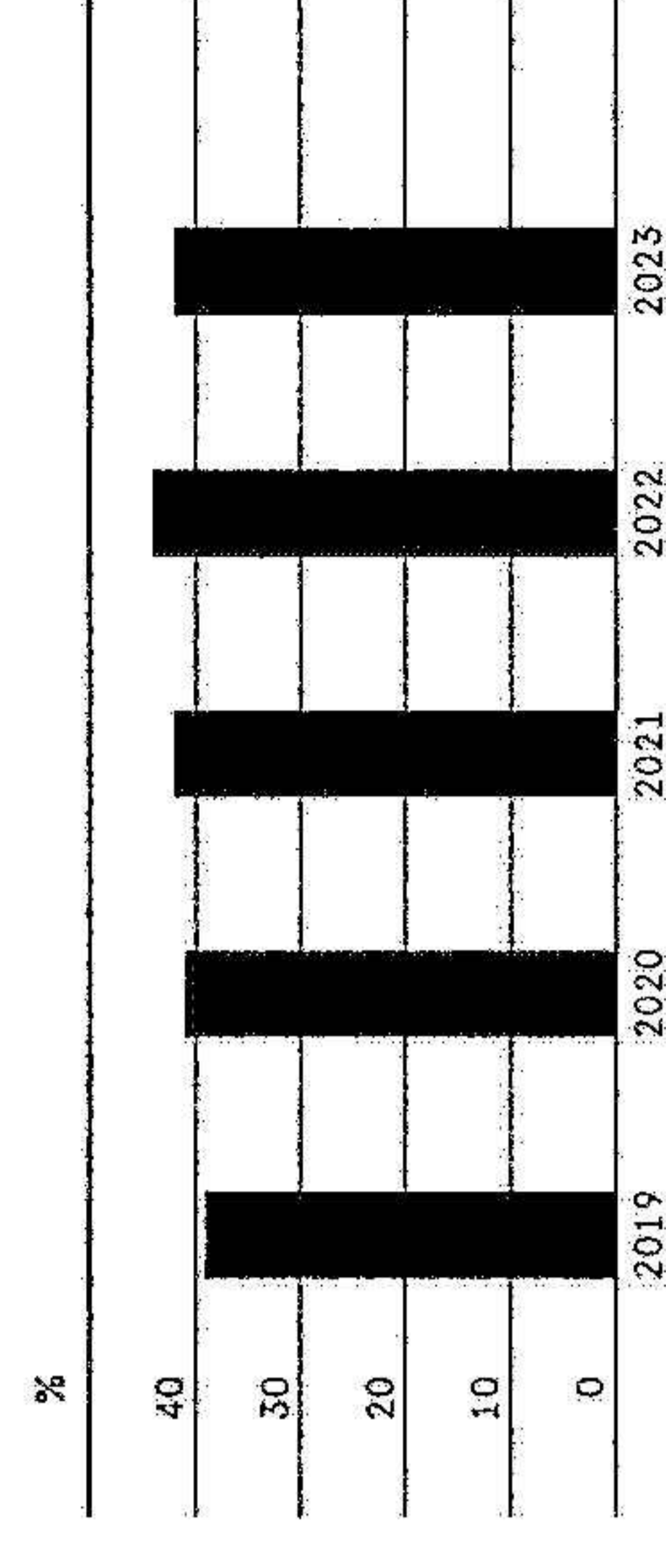
#### Eget kapital

Det egna kapitalet minskade till 84 558 mkr per 30 september 2023 att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

Totalresultatet för året uppgick till -5 206 mkr att jämföra med 12 789 mkr motsvarande period föregående år. Minoritetens andel av eget kapital avser minoritetsägarnas andel i dotterbolaget Idun Real Estate Solutions AB och uppgår till -12 mkr att jämföra med -9 mkr vid utgången av 2022.

Vid periodens slut uppgick solliciteten till 42 procent att jämföra med 43 procent vid utgången av 2022.

#### Stabil soliditet



Per 30 september.

## Koncernens förändring av eget kapital

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	4 000	4 227	77 057	85 284	6	85 290
Periodens resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	0	25
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	8 493	8 493	-3	8 490
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	0	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	4 000	4 227	81 550	89 777	-9	89 767
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	4 000	4 227	81 550	89 777	-9	89 767
Periodens resultat	-	-	-5 206	-5 206	-3	-5 209
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0	0
<b>Periodens totalresultat</b>	-	-	-5 206	-5 206	-3	-5 209
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0	0
Utdelning	-	-	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-09-30</b>	4 000	4 227	76 344	84 571	-12	84 558

## Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Juli-sep 2023	Juli-sep 2022	Oktober 2023	Jan-dec 2022
<b>Löpande verksamhet</b>						
Driftöverskott	5 110	4 411	1 799	1 512	6 667	5 968
Centraladministration	-86	-83	-26	-26	-119	-116
Återläggning avskrivningar	35	22	14	7	58	45
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	1	7	0	0	0	6
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>5 060</b>	<b>4 357</b>	<b>1 787</b>	<b>1 493</b>	<b>6 606</b>	<b>5 903</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-1 581	-1 034	-482	-350	-1 965	-1 418
Erhållen ränta	66	5	26	3	88	27
Betald inkomstskatt	-180	-180	-60	-60	-240	-240
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>3 365</b>	<b>3 148</b>	<b>1 271</b>	<b>1 086</b>	<b>4 489</b>	<b>4 272</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-666	-142	11	-122	-572	-48
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	478	-3	56	306	693	212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 177</b>	<b>3 003</b>	<b>1 338</b>	<b>1 270</b>	<b>4 610</b>	<b>4 436</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>						
Investering i befintliga fastigheter	-1 931	-1 583	-643	-517	-2 714	-2 366
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	0	151	0	151	392	543
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-14	-17	-2	-3	-84	-87
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-4	-3	0	0	-4	-3
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	18	0	0	0	18
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	107	0	125	0	107
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-3	0	0	-1	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 949</b>	<b>-1 330</b>	<b>-645</b>	<b>-244</b>	<b>-2 411</b>	<b>-1 792</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>1 228</b>	<b>1 673</b>	<b>693</b>	<b>1 026</b>	<b>2 199</b>	<b>2 644</b>

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Juli-sep 2023	Juli-sep 2022	Oktober 2023	Jan-dec 2022
<b>Finansieringsverksamheten</b>						
Utdelning	0	-4 000	0	0	0	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	19 041	31 418	3 543	6 210	27 444	39 821
Amortering räntebärande skulder	-19 091	-28 161	-3 892	-7 817	-29 101	-38 171
Förändring säkerheter	-750	-566	118	438	-817	-633
Lösen av finansiella instrument	-8	-18	0	-15	-188	-198
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-808</b>	<b>-1 527</b>	<b>-231</b>	<b>-1 184</b>	<b>-2 662</b>	<b>-3 181</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>420</b>	<b>346</b>	<b>462</b>	<b>-158</b>	<b>-463</b>	<b>-537</b>
Likvida medel vid periodens början	2 984	3 521	2 942	4 025	3 867	3 521
Periodens kassaflöde	420	346	462	-158	-463	-537
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>3 404</b>	<b>3 867</b>	<b>3 404</b>	<b>3 867</b>	<b>3 404</b>	<b>2 984</b>

1) Erlagd ränta ingår på leasingsskuld avseende tomträttsavgifter och arrenden.



### Kommentarer kassaflödesanalys

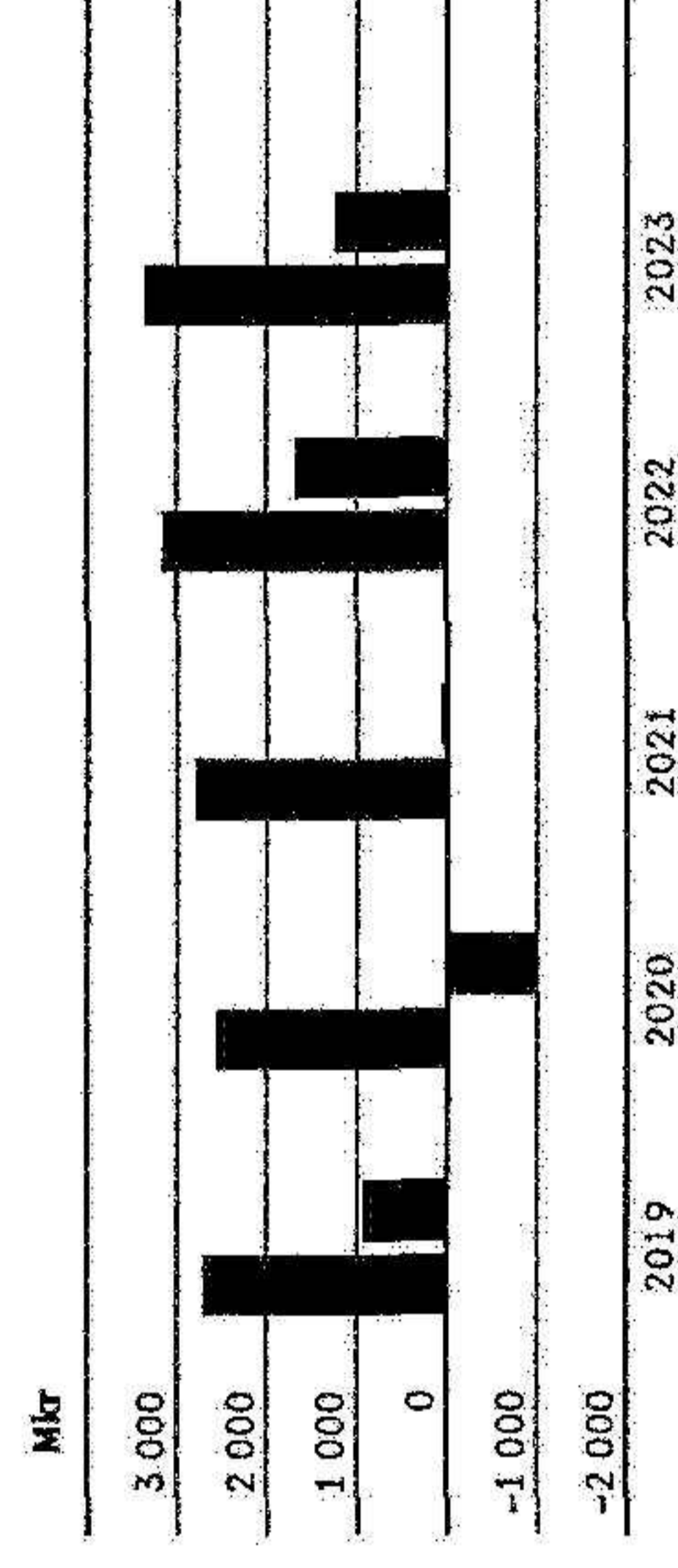
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 3 365 mkr (3 148) förklarad av högre driftöverskott.

Periodens förändring i rörelsekapital uppgick till netto -188 mkr (-145). Ökningen i rörelsefordringar uppgick till -666 mkr (-142) och ökningen i rörelseskulder till 478 mkr (-3). Förändringarna i båda poster förklaras till stor del av ökad fastighetskost.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till -1 931 mkr (-1 583). Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 1 228 mkr (1 673).

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammanlagt till -50 mkr (3 257). Sammantaget har likvida medel ökat under perioden med 420 mkr (346) och uppgick till 3 404 mkr vid periodens utgång, jämfört med 3 867 mkr vid motsvarande period föregående år och 2 984 mkr vid årskiftet 2022/2023.

### Starkt kassaflöde från den löpande verksamheten



Januari–september.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital.

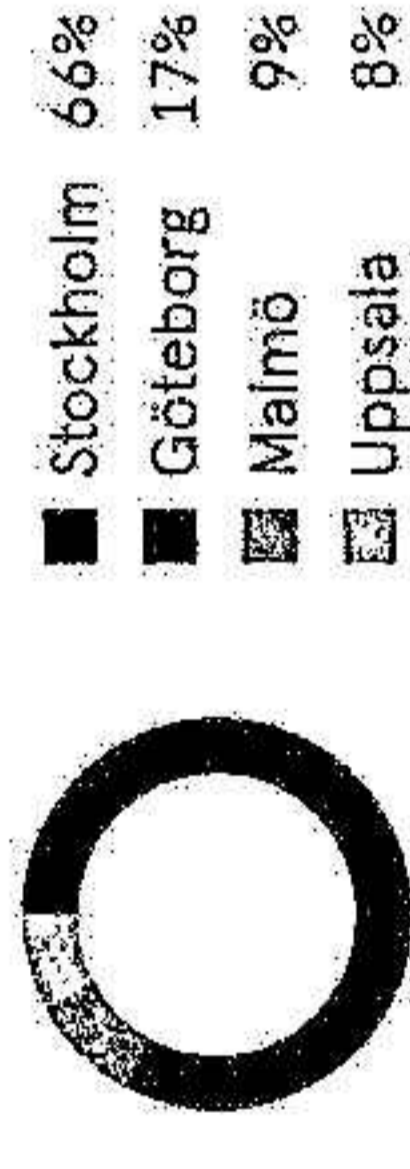
■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten.

## Segmentsredovisning

### Totalt Vasakronan

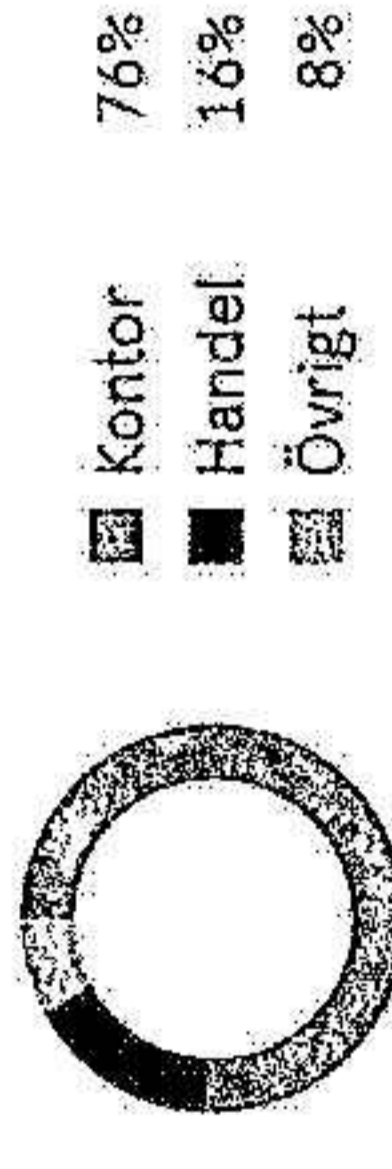
	2023	2022
Januari–september		
Marknadsvärde fastigheter, mkr	181 088	194 037
Hysesintäkter, mkr	6 826	6 024
Driftöverskott, mkr	5 110	4 411
Överskottsgrad, %	75	73
Uthyrningsgrad, %	91	91
Antal fastigheter	166	167
Area, tkvm	2 393	2 404
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	94	94

#### Fördelning geografisk marknad



Avser andel av kontrakterad hyra.

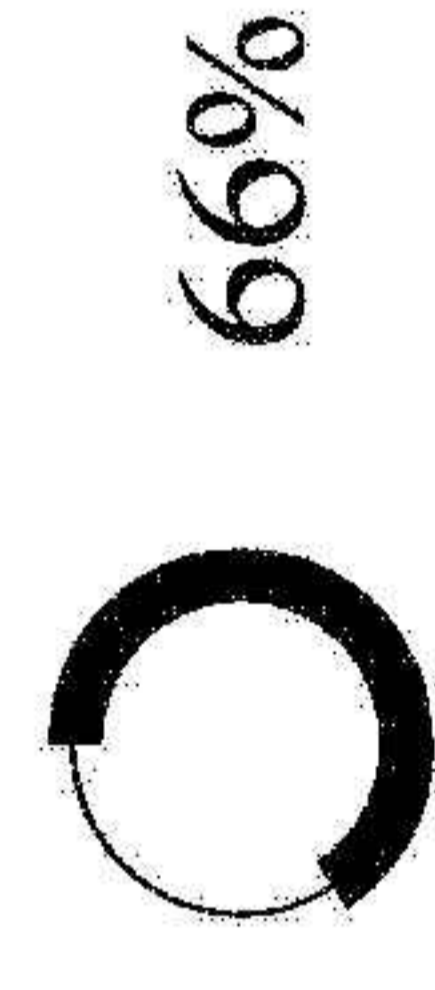
#### Fördelning per objektstyp



Avser andel av kontrakterad hyra.

### Stockholm

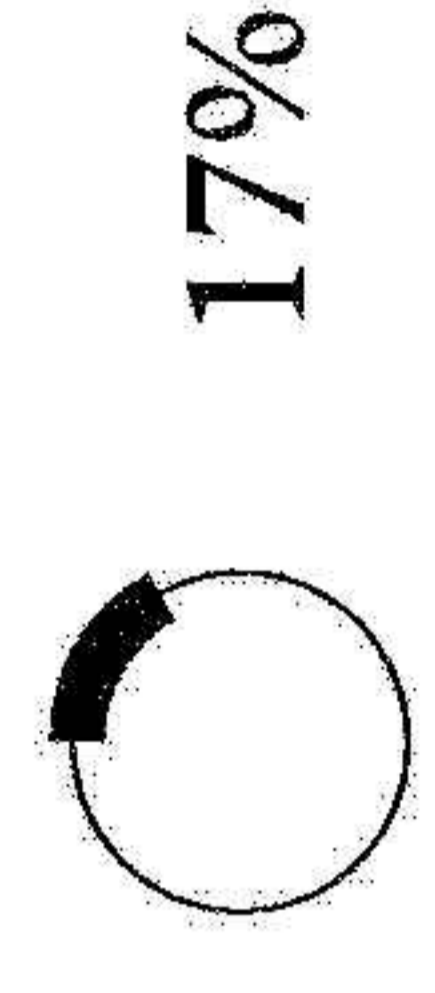
	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	125 610	133 857
Hysesintäkter, mkr	4 455	3 918
Driftöverskott, mkr	3 371	2 914
Överskottsgrad, %	75	74
Uthyrningsgrad, %	90	90
Antal fastigheter	76	77
Area, tkvm	1 403	1 414
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	96	95



Kontor 83%  
Handel 11%  
Övrigt 6%

### Göteborg

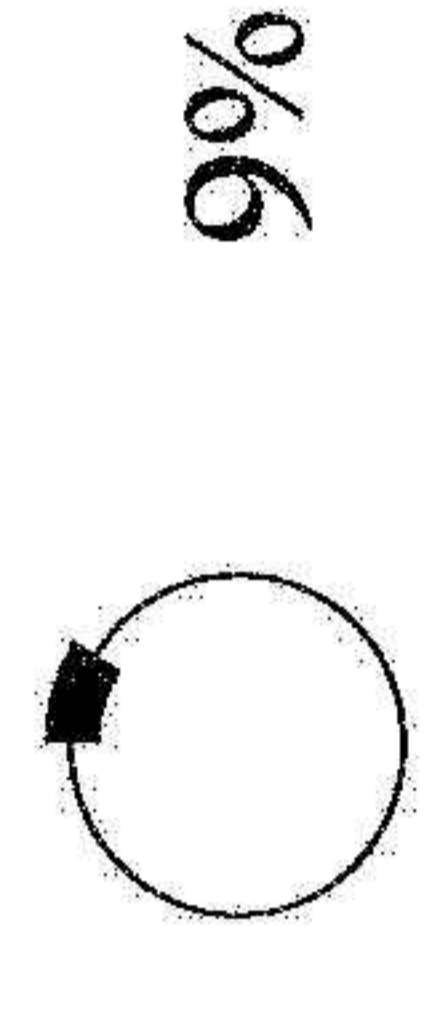
	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	30 741	34 693
Hysesintäkter, mkr	1 226	1 066
Driftöverskott, mkr	919	780
Överskottsgrad, %	75	73
Uthyrningsgrad, %	93	92
Antal fastigheter	34	34
Area, tkvm	447	447
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	85	97



Kontor 61%  
Handel 31%  
Övrigt 8%

### Malmö

	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	13 265	13 896
Hysesintäkter, mkr	631	573
Driftöverskott, mkr	450	391
Överskottsgrad, %	71	68
Uthyrningsgrad, %	91	93
Antal fastigheter	31	31
Area, tkvm	299	299
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	100	100



Kontor 64%  
Handel 26%  
Övrigt 10%

### Uppsala

	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	11 472	11 591
Hysesintäkter, mkr	514	467
Driftöverskott, mkr	370	326
Överskottsgrad, %	72	70
Uthyrningsgrad, %	94	94
Antal fastigheter	25	25
Area, tkvm	244	244
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde, %	98	90



Kontor 71%  
Handel 17%  
Övrigt 12%

# Vasakronan AB – moderbolaget i sammmandrag

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022
Nettoomsättning	551	419
Rörelsens kostnader	-677	-539
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-126</b>	<b>-120</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	6 549	13 074
Räntenetto	-138	-150
Värdet förändring finansiella instrument	-855	1 715
<b>Resultat före skatt</b>	<b>5 430</b>	<b>14 519</b>
Skatt	204	-246
<b>Periodens resultat</b>	<b>5 634</b>	<b>14 273</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	5 634	14 273
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>5 634</b>	<b>14 273</b>

### Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget Vasakronan AB (publ) består av koncernövergripande funktioner och organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 551 mkr (419) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster. Resultat från andelar i dotterbolag om 6 549 mkr (13 074) avser i huvudsak utdelningar.

Negativ värdet förändring på derivat uppgick till -855 mkr (1 715), främst förklarad av att valutaräntederivaten minskat i värde på grund av uppgång i vissa utländska marknadsräntor och att elderivaten minskat i värde på grund av sjunkande elpriser. Resultat före skatt uppgick därmed till 5 430 mkr (14 519). Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 3 400 mkr (3 857).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2023-09-30	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	98	113
Aktier och andelar i dotterbolag	37 586	37 586
Fordringar hos dotterbolag	50 469	50 469
Derivatinstrument	6 376	6 173
Långfristiga fordringar	2 554	1 426
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>97 083</b>	<b>95 768</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kundfordringar	2	0
Fordringar hos dotterbolag	15 672	9 974
Fordringar joint ventures	71	41
Derivatinstrument	45	255
Aktuella skattefordringar	296	0
Kortfristiga fordringar	989	916
Likvida medel	3 400	2 975
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>20 475</b>	<b>14 161</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>117 558</b>	<b>109 929</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	29 408	23 775
Obeskattade reserver	1 122	1 122
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	77 142	77 425
Derivatinstrument	5 028	3 892
Uppskjuten skatteskuld	7	182
Ej räntebärande skulder	1 729	1 257
Skulder till dotterbolag	3 122	2 275
<b>Summa skulder</b>	<b>87 028</b>	<b>85 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>117 558</b>	<b>109 929</b>

## Övriga uppgifter

### Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 301 att jämföra med 294 vid utgången av 2022.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden präglas av geopolitisk osäkerhet, kraftigt stigande inflation och 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 påverkas genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna ökar med index och tillägg. Vasakronan står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital.

Styrelsen och företagsledningen arbetar kontinuerligt för att uppnå önskad riskprofil, utifrån en av styrelsen fastställd policy. Policyn innehåller enhetliga metoder för identifiering, värdering, ansvar, hantering och rapportering av risker. Utöver ovan har inga förändringar i bolagets riskbedömning gjorts sedan publiceringen av årsredovisningen 2022. Bolagets risker beskrivs i årsredovisningen för 2022 på sidorna 84–90.

### Uppskattningar och bedömningar

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisnings- sed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Redovisningen är speciellt känslig för de bedömningar och antaganden som ligger till grund för värderingen av förvaltningsfastigheter. För känslighetsanalys se sidan 116 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

### Närstående transaktioner

Vasakronans relationer med närstående framgår av not 7.4 sidan 126 i Vasakronans årsredovisning för 2022. Vid utgången av perioden hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på totalt 625 mkr vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

### Redovisningsprinciper

Denna bokslutsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapport och Årsredovisningslagen. Jämförelsebelopp i resultaträkning och kassaflödesanalys avser motsvarande period föregående år. Jämförelsebelopp för balansräkningen avser belopp vid årsskiftet 2022/2023. Samma redovisnings- och värderingsprinciper samt beräkningsmetoder har tillämpats som i senast avgivna årsredovisning, se Vasakronans årsredovisning 2022 sidorna 104–127.

Derivat värderas till verkligt värde i balansräkningen och övriga finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde. För räntebärande skulder, som utgörs av obligations-, bank- och certifikatslån, avviker verkligt värde från det redovisade upplupna anskaffningsvärdet. Verkligt värde fastställs utifrån aktuell räntekurva med tillägg för upplåningsmarginal och ingår i beräkningen av EPRA NDV.

Derivat värderas i enlighet med nivå 2 i verkligt värdehierarkin. För samtliga derivat finns ISDA-avtal som ger rätt att kvitta fordran mot skuld till samma motpart i händelse av obestånd.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Vasakronans verksamhet har organiserats baserat på den geografiska uppdelningen i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala. Dessa regioner utgör därmed de fyra rörelsesegment för vilka rapportering sker, se Vasakronans årsredovisning för 2022 sidan 105.

**Nya standarder och tolkningar**

Ändring i IAS 12, med avseende på uppskjuten skatt på leasingavtal, trädde i kraft den 1 januari 2023 och innebär att företag som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning ska redovisa uppskjuten skatt på alla temporära skillnader. Förändringen har marginell påverkan på de finansiella rapporterna. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalande bedöms för närvarande inte påverka Vasakronans resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

**Alternativa nyckeltal**

Vasakronan tillämpar ESMA:s riktlinjer för Alternativa Nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses finansiella mått som inte definieras i IFRS eller Årsredovisningslagen. För de nyckeltal som klassificeras som alternativa ska beskrivning, samt motivering till varför nyckeltalet är relevant, anges. För de nyckeltal där information, utöver den som framgår av balans- och resultaträkning, behövs för beräkning av nyckeltalet ska även en särskild härledning redovisas.

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 26. På sidan 25 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

**Väsentliga händelser efter periodens utgång**

Inga väsentliga händelser efter periodens slut.

**Johanna Skogestig**

Verkställande direktör

**För vidare information om delårsrapporten vänligen kontakta:**

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: christer.nerlich@vasakronan.se

# Revisors granskningsrapport

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

## Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Vasakronan AB (publ) per 30 september 2023 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

## Slutsats

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

**Katrine Söderberg**

Auktoriserad revisor

## Nyckeltal

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022– sep 2023	Jan-dec 2022
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>						
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,1	90,8	91,1	90,8	91,1	91,2
Överskottsgrad, %	76	73	77	71	74	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	1 931	1 583	643	517	2 714	2 366
Fastighetsförvärv, mkr	0	0	0	0	0	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	-151	0	-151	-392	-543
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	1 931	1 432	643	366	2 322	1 823
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	181 088	194 037	181 088	194 037	181 088	188 317
Area på balansdagen, kvadr	2 393	2 404	2 393	2 404	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	166	167	166	167	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	94	96	94	96	94	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvadr, R12	73	77	73	77	73	75

	Jan-sep 2023	Jan-sep 2022	Jul-sep 2023	Jul-sep 2022	Okt 2022– sep 2023	Jan-dec 2022
<b>Finansiella uppgifter</b>						
EBITDA-marginal, %	72	72	74	74	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,2	3,8	4,9	3,8	4,8
Soliditet på balansdagen, %	42	44	42	44	42	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	41	39	41	39	41	40
Räntebindning <sup>1</sup> , år	3,5	4,0	3,5	4,0	3,5	4,0
Kapitalbindning <sup>1</sup> , år	5,4	5,6	5,4	5,6	5,4	5,7
EPRA NRV på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	107 832	119 003	107 832	119 003	107 832	113 542
EPRA NTA på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	99 316	109 540	99 316	109 540	99 316	104 406
EPRA NDV på balansdagen <sup>1</sup> , mkr	87 808	96 425	87 808	96 425	87 808	93 121
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,0	2,7	2,0	2,7	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	73 738	74 809	73 738	74 809	73 738	74 441
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	3 365	3 148	1 271	1 086	4 489	4 272
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2</sup>	-	-	-	-	11,6	12,8
<b>Övrigt</b>						
Antal anställda på balansdagen	301	290	301	290	301	294

1) Sista dagen i perioden.

2) Redovisas endast för rullande 12 månader samt på helårsstiftor.

## Härledning nyckeltal

	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Juli-sept 2023	Juli-sept 2022	Okt 2022– sept 2023	Jan-dec 2022
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>						
Eget kapital	84 558	94 064	84 558	94 064	84 558	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	-1 393	-2 441	-1 393	-2 441	-1 393	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 568	29 281	26 568	29 281	26 568	28 212
	<b>107 832</b>	<b>119 003</b>	<b>107 832</b>	<b>119 003</b>	<b>107 832</b>	<b>113 542</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>						
Eget kapital	84 558	94 064	84 558	94 064	84 558	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-118	-116	-118	-116	-118	-117
Återläggning derivat	-1 393	-2 441	-1 393	-2 441	-1 393	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	26 568	29 281	26 568	29 281	26 568	28 212
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-8 397	-9 347	-8 397	-9 347	-8 397	-9 019
	<b>99 316</b>	<b>109 540</b>	<b>99 316</b>	<b>109 540</b>	<b>99 316</b>	<b>104 406</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>						
Eget kapital	84 558	94 064	84 558	94 064	84 558	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	5 151	4 262	5 151	4 262	5 151	5 255
	<b>87 808</b>	<b>96 425</b>	<b>87 808</b>	<b>96 425</b>	<b>87 808</b>	<b>93 121</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>						
Driftöverskott	5 110	4 411	1 799	1 512	6 667	5 968
Central administration	-86	-83	-26	-26	-119	-116
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	107	0	125	0	107
Tomträttsavgifter och arrenden	-125	-125	-42	-42	-167	-167
	<b>4 899</b>	<b>4 310</b>	<b>1 731</b>	<b>1 569</b>	<b>6 381</b>	<b>5 792</b>

	Jan-sept 2023	Jan-sept 2022	Juli-sept 2023	Juli-sept 2022	Okt 2022– sept 2023	Jan-dec 2022
<b>5. EBITDA marginal, %</b>						
Hysesintäkter	6 826	6 024	2 322	2 132	8 969	8 167
EBITDA	4 899	4 310	1 731	1 569	6 381	5 792
	<b>72</b>	<b>72</b>	<b>74</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>						
EBITDA	4 899	4 310	1 731	1 569	6 381	5 792
Finansnetto	-1 294	-827	-453	-319	-1 675	-1 208
	<b>3,8</b>	<b>5,2</b>	<b>3,8</b>	<b>4,9</b>	<b>3,8</b>	<b>4,8</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>						
Långfristiga räntebärande skulder	63 916	64 578	63 916	64 578	63 916	66 484
Kortfristiga räntebärande skulder	13 226	14 098	13 226	14 098	13 226	10 941
Likvida medel	-3 404	-3 867	-3 404	-3 867	-3 404	-2 984
	<b>73 738</b>	<b>74 809</b>	<b>73 738</b>	<b>74 809</b>	<b>73 738</b>	<b>74 441</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>						
Räntebärande skulder netto	73 738	74 809	73 738	74 809	73 738	74 441
Verkligt värde förväntningsfastigheter	181 088	194 037	181 088	194 037	181 088	188 317
	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>40</b>

1) Beräknad med utgångspunkt i 50 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent.

## Definitioner

### Area, kvm

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

### Belåningsgrad, %

Räntebärande skulder netto dividerat med verkligt värde förvaltningsfastigheter per balansdagen. Anges för att belysa bolagets finansiella risk.

### Central administration, mkr

Kostnader på koncernövergripande nivå som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen, såsom kostnader för koncernledning, fastighetsinvesteringar, finansiering och central marknadsföring.

### Driftöverskott, mkr

Hysesintäkter 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. Extern uppföljningsmått.

### EBITDA, mkr

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

### EBITDA marginal, %

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

### Energiprestanda, kWh/kvm

Normalårskorrigerad energianvändning för uppvärmning, komfortkyla och fastighetsel, dividerat med tempererad area (rinvändig area för en byggnads samtliga våningsplan som värms till mer än 10°C) för de senaste 12 månaderna. I redovisad energi-prestanda ingår även viss hyresgästel och processkyla som av tekniska skäl inte går att räkna bort.

### EPRA NRV

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

### EPRA NDV

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

### EPRA NTA

(Net Tangible Assets), mkr  
Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat samt övriga immateriella tillgångar, justerat för bedömd verkligt uppskjuten skatt beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattasats, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde.

### Fastighetsförsäljningar, mkr

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

### Fastighetsförvärv, mkr

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

### Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

### Förvaltningsresultat

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

### Genomsnittlig ränta, %

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

### Genomsnittlig återstående löptid, år

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

### Hyresvärde, mkr

Kontrakterad hyra med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

### Investeringar i

#### befintliga projekt, mkr

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

#### Jämförbart bestånd

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

### Kapitalbindning, år

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

### 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 som ett mått på betalningsberedskap.

### Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

Summan av arean/marknadsvärden i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med LEED eller BREEAM, dividerat med arean/marknadsvärdet för hela förvaltningsbeståndet, per balansdagen. I förvaltningsbeståndet ingår inte projektfastigheter.

### Nettoinvesteringar, mkr

Köpeskilling vid fastighetsförvärv samt investeringar i fastighetsprojekt med avdrag för köpeskilling vid fastighetsförsäljningar. Anges som ett mått på kapital investerat i fastigheter.

### Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

### Redovisad direktavkastning, %

Redovisat driftnetto i förhållande till summan av fastigheternas ingående och utgående marknadsvärde dividerat med två.

### Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

### Räntebindning, år

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

### Räntebärande skulder netto, mkr

Räntebärande skulder med avdrag för likvida medel. Anges för att belysa bolagets finansiella risk exklusive IFRS 16.

### Räntebärande skulder

#### netto/EBITDA, ggr

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Soliditet, %

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

### Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

### Överskottsgrad, %

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

## Kalendarium

### RAPPORTER

Bokslutskommuniké 2023 5 februari 2024

Årsredovisning 2023 mars 2024

### ÅRSSTÄMMA

Årsstämma 26 april 2024

### En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 181 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".

Vasakronan har en A3 rating hos Moody's med stabila utsikter.

Ytterligare information om företaget finns på Vasakronans webbplats [www.vasakronan.se](http://www.vasakronan.se)

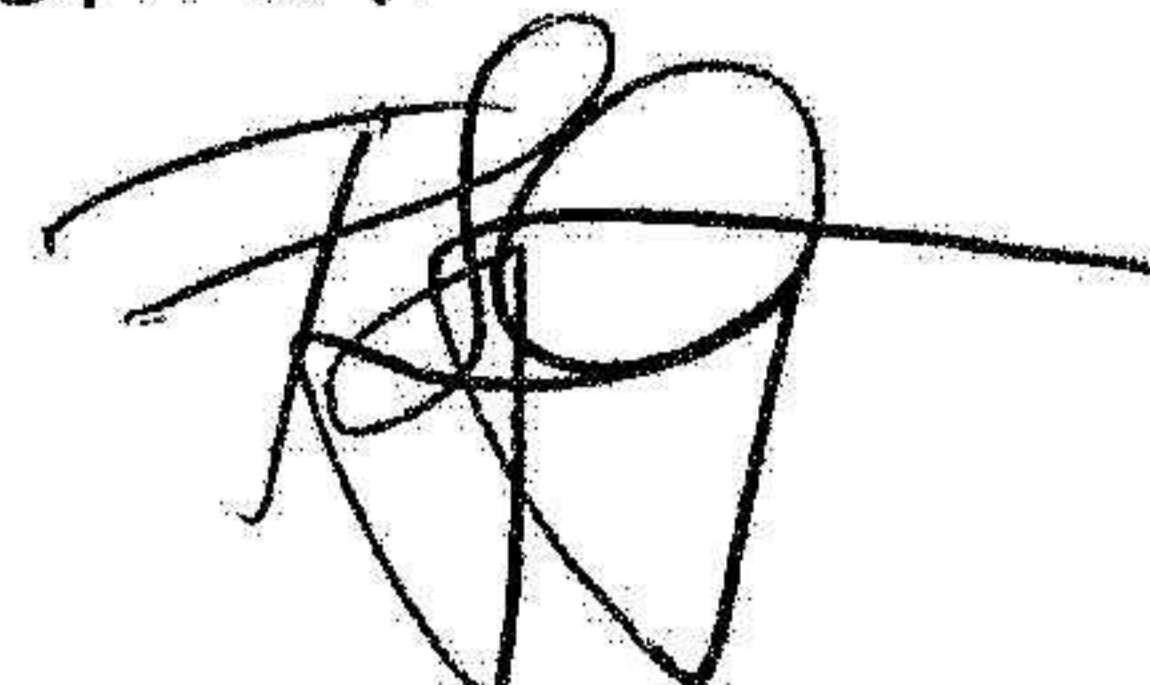
# Verifikat

Transaktion 09222115557503557184

## Dokument

**Vasakronan delårsrapport Q3 2023**  
Huvuddokument  
27 sidor  
*Startades 2023-10-27 11:06:10 CEST (+0200) av  
Vasakronan (V)  
Färdigställt 2023-10-27 11:31:49 CEST (+0200)*

Utdimieras:



Frida Sjöberg

## Initierare

**Vasakronan (V)**  
Vasakronan AB (publ)  
Org. nr 556061-4603  
*scribe@vasakronan.se*

## Signerare

**Johanna Skogestig (JS)**  
*johanna.skogestig@vasakronan.se*  
+46730687517



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"Sofia Johanna Skogestig"*  
Signerade 2023-10-27 11:29:50 CEST (+0200)

**Katrine Söderberg (KS)**  
*katrine.soderberg@se.ey.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
*"KATRINE SÖDERBERG"*  
Signerade 2023-10-27 11:31:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scribe.com/verify>

