

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Gesimsen

Org nr 556482-7318

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledarnot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts

på ordinarie årsstämma i bolaget den 02-04-2024.  
Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 03-04-2024

  
Underskrift

**Åsa Lindfors**

Namnförtydligande

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Fastighets AB Gesimsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Fastighets AB Gesimsen är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Bodega, org nr 556031-4246.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultat efter finansiella poster | -6          | -6          | -365        | -8 882      | -839        |
| Balansomslutning                  | 3 794       | 4 419       | 5 044       | 5 456       | 4 307       |

### **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.

#### *Uthyrning och kundarbete*

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

#### *Drift och underhåll*

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

#### *Fastighetsprojekt*

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

#### *Fastighetstransaktioner*

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

#### *Skatt*

Verksamheten påverkas av skatter i form av inkomstskatt, fastighetsskatt och moms. Dessa påverkas i sin tur av politiska beslut, lagstiftning samt rättsutveckling. Risken begränsas genom en försiktig och balanserad hantering av skattefrågor, och Fastighets AB Gesimsen 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                            | 2 581 051        |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 2 581 051        |
|   | <b>2 581 051</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|  | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning                          |     | 0                         | 0                         |
| Administration                           |     | -6                        | -6                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | <b>-6</b>                 | <b>-6</b>                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>-6</b>                 | <b>-6</b>                 |
| Bokslutsdispositioner                    | 5   | 6                         | 6                         |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

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

Fastighets AB Gesimsen  
Org.nr 556482-7318

4 (12)

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

6, 7, 8

10

10

**Summa anläggningstillgångar**

**10**

**10**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

3 784

4 409

**Summa omsättningstillgångar**

**3 784**

**4 409**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 794**

**4 419**

2024052411626

## Balansräkning

Tkr

|                                       | Not | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---------------------------------------|-----|--------------|--------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>       |     |              |              |
| <b>Eget kapital</b>                   |     |              |              |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>     |     |              |              |
| Aktiekapital                          |     | 100          | 100          |
| Reservfond                            |     | 20           | 20           |
|                                       |     | <b>120</b>   | <b>120</b>   |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>      |     |              |              |
| Balanserade vinstmedel                |     | 2 581        | 2 581        |
| Årets resultat                        |     | 0            | 0            |
|                                       |     | <b>2 581</b> | <b>2 581</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>             |     | <b>2 701</b> | <b>2 701</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |     |              |              |
| Skulder till koncernföretag           | 8   | 1 093        | 1 718        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     |     | <b>1 093</b> | <b>1 718</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |     | <b>3 794</b> | <b>4 419</b> |

## Förändring eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Övrigt bundet<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Totalt<br>eget kapital |
|---|-------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>                | <b>2 581</b>              | <b>2 701</b>           |
| Årets resultat                          |                   |                          | 0                         | 0                      |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>                | <b>2 581</b>              | <b>2 701</b>           |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>                | <b>2 581</b>              | <b>2 701</b>           |
| Årets resultat                          |                   |                          | 0                         | 0                      |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>100</b>        | <b>20</b>                | <b>2 581</b>              | <b>2 701</b>           |

Aktiekapitalet består av 1000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

## Kassaflödesanalys

Tkr

| Not   | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                           |                           |
| Rörelseresultat   | -6                        | -6                        |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> | <b>-6</b>                 | <b>-6</b>                 |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |                           |                           |
| Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar                                     | 625                       | 625                       |
| Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder  | -619                      | -619                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |

## Noter

### Not 1 Allmän information

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

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

### Not 2 Redovisningsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Årsredovisningen för Fastighets AB Gesimsen 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.

#### 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.

#### Likvida medel

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

#### Koncerninterna skulder

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

### **Leverantörsskulder**

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

Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### **Aktuell och uppskjuten inkomstskatt**

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

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

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

### **Intäktsredovisning**

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

### **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 Fastighets AB Gesimsen 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

Fastighets AB Gesimsen är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Bodega, org nr 556031-4246, 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 mätt i kronor avser 100 % (100) av inköpen 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

Fastighets AB Gesimsen är inte utsatt för några väsentliga finansiella risker då all extern finansiering sker via koncernens moderbolag.

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:

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

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

### Not 4 Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

### Not 5 Bokslutsdispositioner

|                       | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 6                         | 6                         |
|                       | 6                         | 6                         |

### Not 6 Andelar i koncernföretag

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden              | 10         | 10         |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 10         | 10         |
| <b>Utgående redovisat värde</b>          | <b>10</b>  | <b>10</b>  |

### Not 7 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

| Namn           | Antal andelar | Andel i % |
|----------------|---------------|-----------|
| KB Radio Östra | 10000         | 1         |

|                | Org.nr      | Säte  |
|----------------|-------------|-------|
| KB Radio Östra | 916625-7007 | Nacka |

### Not 8 Finansiella instrument

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

|                               | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b> |              |              |
| Aktier och andelar            | 10           | 10           |
|                               | <b>10</b>    | <b>10</b>    |
| <b>Finansiella skulder</b>    |              |              |
| Skulder till koncernföretag   | 1 093        | 1 718        |
|                               | <b>1 093</b> | <b>1 718</b> |

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

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

**Not 10 Förslag till vinstdisposition**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel  
(kronor):

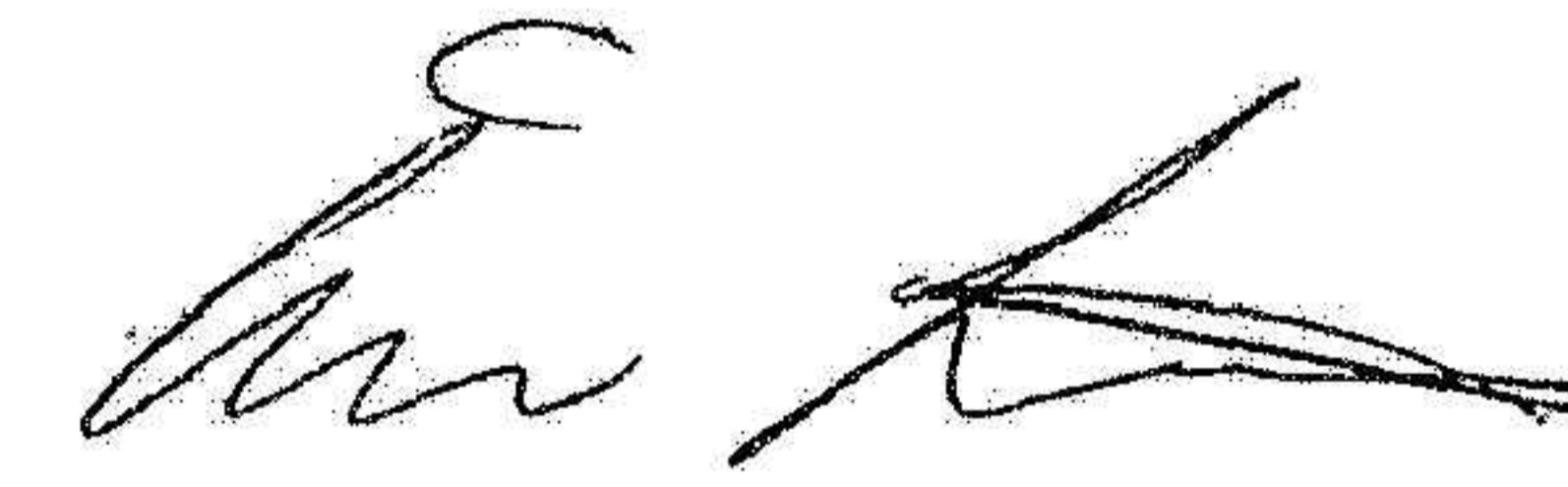
|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 2 581 051        |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 2 581 051        |
|   | <b>2 581 051</b> |

Stockholm den 2 april 2024

  
Johanna Skogestig  
Ordförande

  
Christer Nerlich

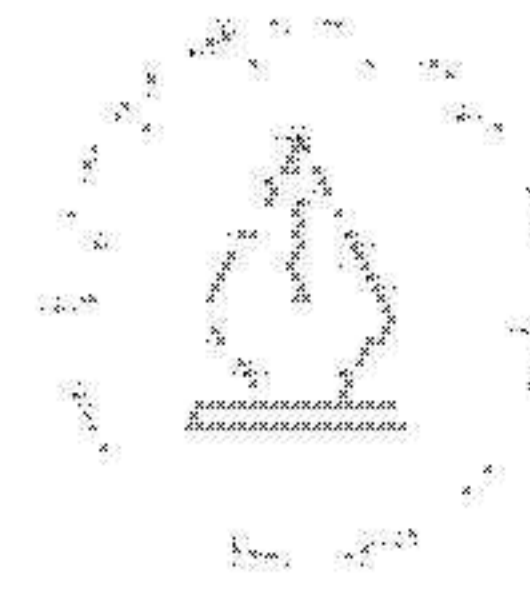
  
Sheila Florell

  
Åsa Lindfors

Vasakronan

# Årsredovisning 2023 Vasakronan Holding AB

556650-4196

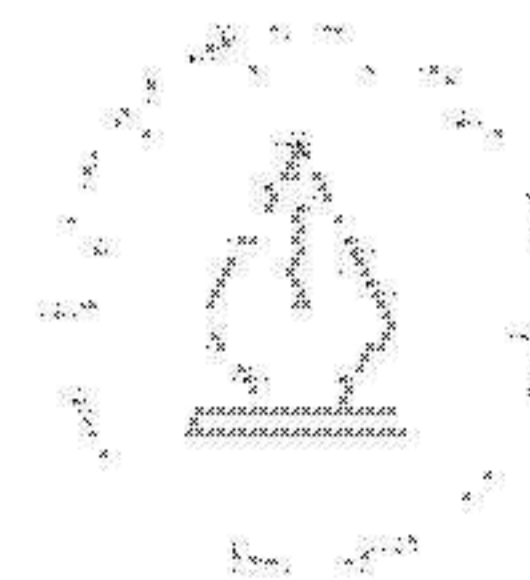


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2FE739AAAB924BEF9BD42C7AF9D29E55

# Innehållsförteckning

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



This file is sealed with a digital signature, which is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2023739A2A8B9248EF58D42C7AF5D25855

# Förvaltningsberättelse

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

## ALLMÄN INFORMATION

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

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

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

## OM VASAKRONAN

Vasakronan är ett av Sveriges största fastighetsbolag. Bolagets verksamhet är att förvalta och utveckla kommersiella fastigheter på tillväxtorter i Sverige. Visionen är "den goda staden där alla människor trivs och verksamheter utvecklas". Vasakronans huvudkontor är placerat i Stockholm.

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

## RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för året ökade med 12 procent (10) till 9 157 mkr (8 167). Ökningen förklaras framför allt av indexuppräknningar 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 indexuppräkningen kvartalsvis och för resterande del årsvis. I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 10 procent (6).

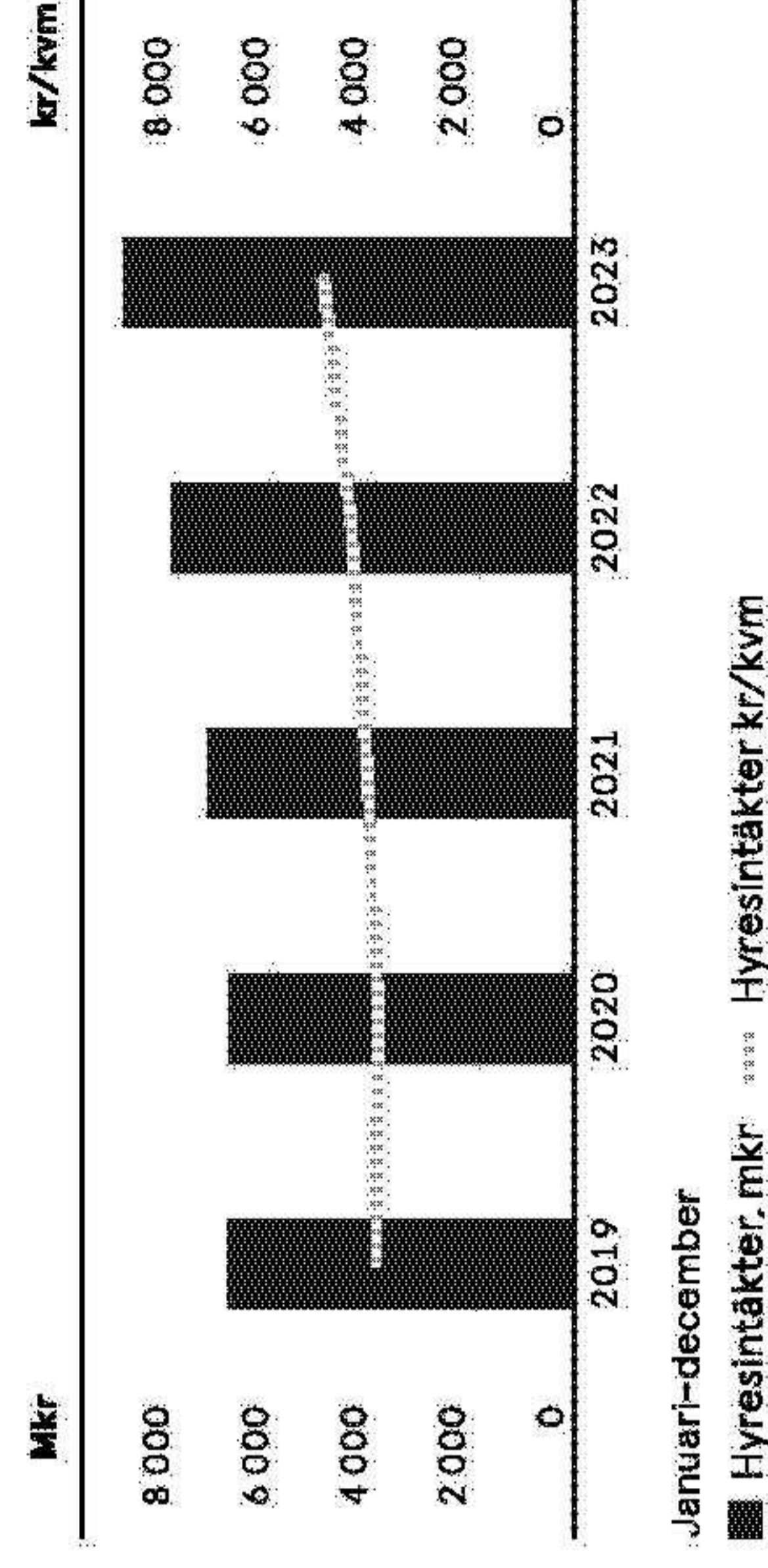
Under året har nyuthyrningar gjorts om 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra motsvarande 609 mkr (915), 15 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

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

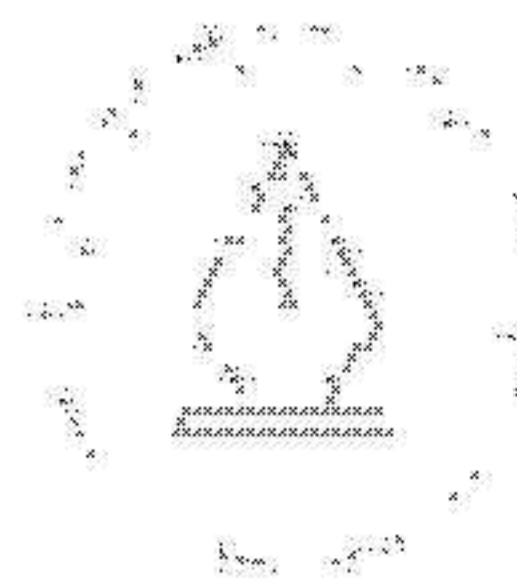
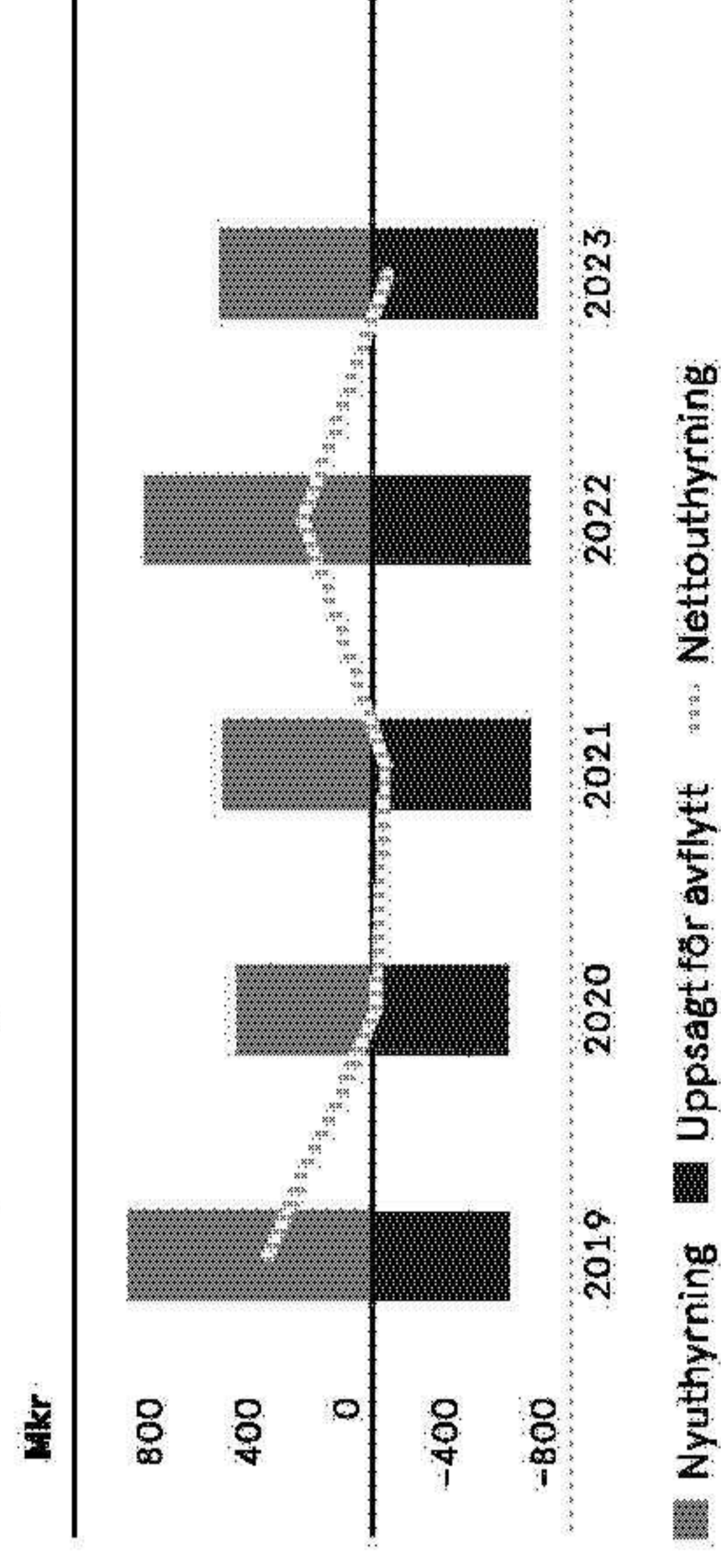
Omförhandlingar av hyreskontrakt har under året genomförts motsvarande 345 000 kvadratmeter (282 000) och en årshyra på 1 480 mkr (1 078). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1 procent utöver index (5). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till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

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

## Stigande hyresintäkter



## Nettouthyrning



This document is signed with a digital signature, which shall be guaranteed for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A2A8B924BEF38D42C7AF3D25855

#### Fastighetskostnader

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

#### Administration

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

#### Driftöverskott och redovisad direktavkastning

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

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

#### Finansnetto

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

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

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

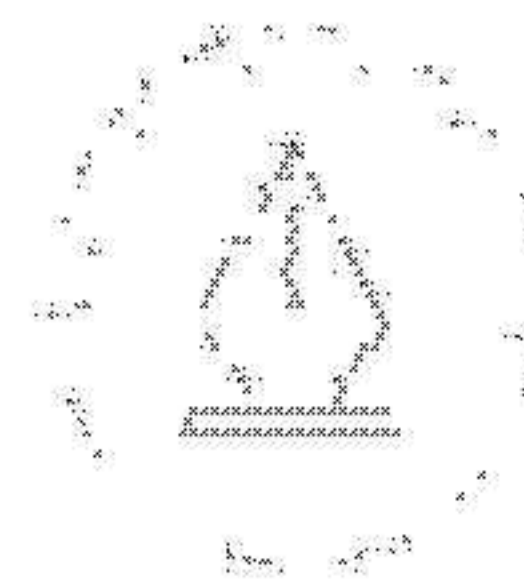
Resultat från intresseföretag och joint venture avser främst Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. I resultatet ingår också Vasakronans kapitalandel i intressebolagen Hydda Holding AB och Idun Real Estate Solutions AB, vilka båda verkar inom proptech.

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

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

#### Förvaltningsresultat

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



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

Document ID:  
2EE739A2A8B924BEF6BD42C7AF9D25855

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

### Värdeförändring finansiella instrument

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

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

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

### Skatt

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

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

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

### Immateriella tillgångar

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

## Värdepåverkande faktorer, fastigheter

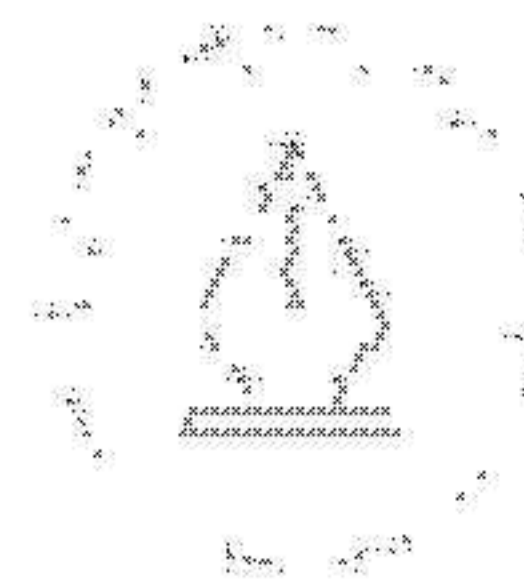
|  | Värdepåverkan, % |
|--|------------------|
| Avkastningskrav  | -12,2            |
| Marknadshyror  | 7,1              |
| Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden | -3,6             |
| <b>Totalt</b>  | <b>-8,7</b>      |

## Värdeförändring per region

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

## Värdeförändring fördelat per kategori

|                                     | Värdeförändring, % | Bidrag till värdeförändring, %-enheter |
|-------------------------------------|--------------------|--|
| Förvälda fastigheter                | -8,6               | -8,2                                   |
| Projekt- och utvecklingsfastigheter | -12,2              | -0,5                                   |
| Transaktioner                       | -                  | -                                      |
| <b>Totalt</b>                       |                    | <b>-8,7</b>                            |



This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A2A4B924BEF38D42C7AF5D25855

**FASTIGHETSINNEHAV OCH KONTRAKTSFÖLJ****Förvaltningsfastigheter**

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

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

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

**Stora investeringar i fastighetsprojekt**

| Ort                                    | Fastighet            | Total investering, mkr | Upparbetat, mkr | Andel upparbetat, % | Lokalarea, kvm | Start inflyttning | Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup> | Beräknat färdigtillt | LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup> |
|--|----------------------|------------------------|-----------------|---------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|----------------------|--------------------------------------|
| Göteborg                               | Kaj 16               | 1 600                  | 133             | 8                   | 30 000         | Q2 - 27           | 43                              | Maj - 27             | Platina                              |
| Uppsala                                | Lumi                 | 740                    | 612             | 83                  | 15 000         | Q2 - 24           | 82                              | Dec - 24             | Platina                              |
| Stockholm                              | Sperlingens Backe 47 | 690                    | 527             | 76                  | 8 500          | Q2 - 24           | 98                              | Apr - 25             | Platina                              |
| Stockholm                              | Hästkön 9            | 570                    | 184             | 32                  | 9 100          | Q1 - 25           | 89                              | Okt - 25             | Platina                              |
| Stockholm                              | Hötorgshus 2         | 460                    | 386             | 89                  | 8 000          | Q1 - 23           | 46                              | Mar - 24             | Platina                              |
| Göteborg                               | Kronhusgatan         | 90                     | 34              | 38                  | 2 540          | Q3 - 24           | 100                             | Jul - 24             | Guld                                 |
| <b>Totalt större fastighetsprojekt</b> |                      | <b>4 150</b>           | <b>1 876</b>    | <b>45</b>           | <b>74 140</b>  |                   | <b>66</b>                       |                      |                                      |
| Övriga projekt                         |                      | 2 681                  | 1 354           |                     |                |                   |                                 |                      |                                      |
| <b>Totalt</b>                          |                      | <b>6 831</b>           | <b>3 230</b>    |                     |                |                   |                                 |                      |                                      |

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

**Fastighetsprojekt**

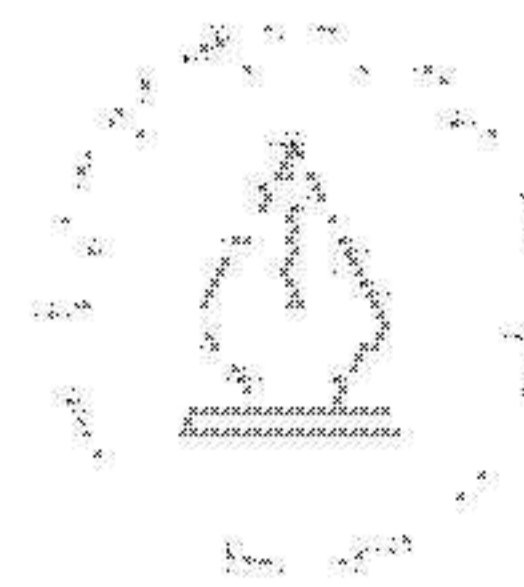
Vid utgången av året uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 831 mkr (5 680), varav 3 230 mkr (3 388) eller 45 procent (59) var upparbetat.

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

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

**Förändring fastighetsvärdet**

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



This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A2A4B924BEF58D42C7AF5D25855

### Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 31 december 2023 uppgick nyttjanderättstillgångarna till totalt 6 329 mkr, att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Den högre värderingen förklaras av bedömda högre tomträttsavgifter på de tomträttsavtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling.

Nyttjanderättsavtalen avser främst tomträttsavtal. Sammantaget har bolaget 13 tomträttsavtal, varav 11 stycken avser fastigheter i Stockholm. Tomträttsavtalen hanteras som eviga hyresavtal som marknadsvärderas genom att diskontera framtida avgifter med avgäldsranta motsvarande 3,00–3,75 procent.

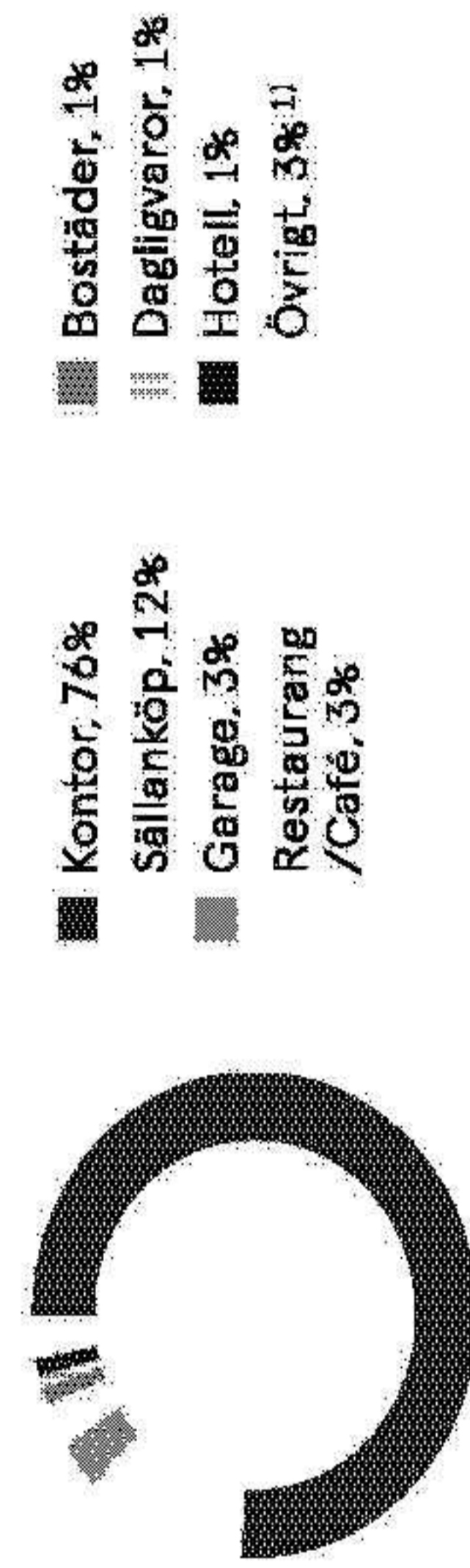
### Kontraktsporfölj

Kontrakterad årshyra uppgick vid utgången av året till 9 465 mkr (8 638), varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktsporföljen är 3,3 år (3,7). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,2 år (5,8).

Vid årets slut uppgick uthyrningsgraden till 90,9 procent att jämföra med 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen vid utgången av året förklaras till 0,3 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 90,1 procent och för handel till 95,6 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet 2022/2023.

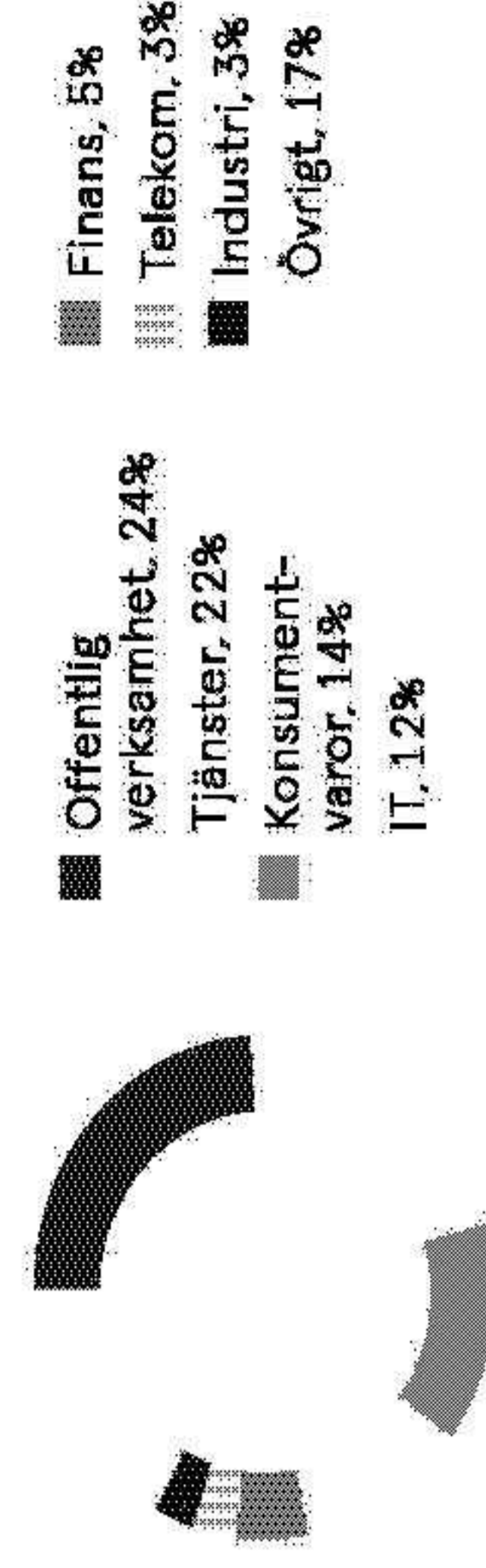
### Störst andel kontorshyresgäster



Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

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

### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

### Stor spridning på många hyresgäster

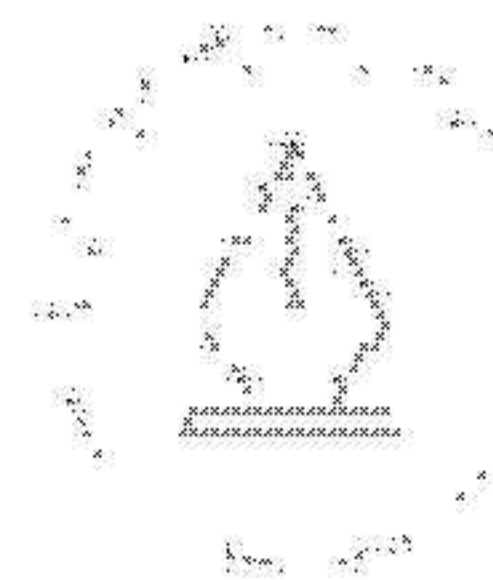
| Uthyrare           | Andell%   |
|--------------------|-----------|
| Rikspolisstyrelsen | 3         |
| Ericsson           | 3         |
| Kriminalvården     | 2         |
| Skatteverket       | 2         |
| H&M                | 2         |
| King               | 2         |
| Försäkringskassan 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

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

### Jämn fördelning av hyresförfall

| År            | Antal kontrakt | Årshyra, mkr | % av totalt |
|---------------|----------------|--------------|-------------|
| 2024          | 1 113          | 1 455        | 15          |
| 2025          | 950            | 1 773        | 19          |
| 2026          | 691            | 1 424        | 15          |
| 2027–ff       | 1 283          | 4 437        | 47          |
| <b>Summa</b>  | <b>4 037</b>   | <b>9 089</b> | <b>96</b>   |
| Bostäder      | 1 169          | 1 115        | 1           |
| Garage        | -              | 261          | 3           |
| <b>Totalt</b> | <b>5 206</b>   | <b>9 465</b> | <b>100</b>  |

Förfallstruktur kontrakterad hyra.



This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A2A8B924BEF58D42C7AF5D25855

## FINANSIERING

### Räntebärande skulder

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

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

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

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

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

## Finansiella risker

| Finansieringsrisk                                     | Finanspolicy / sammandrag | Utfall 2023-12-31 |
|---|---------------------------|-------------------|
| Kapitalbindning exklusive outnyttjade kreditförfallen | minst 2 år                | 4,9 år            |
| Kapitalbindning                                       | -                         | 5,2 år            |
| Låneförfall 12 månader                                | max 40 %                  | 15 %              |
| Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader | minst 100 %               | 192 %             |

### Ränterisk

|                                       |                                      |         |
|---------------------------------------|--------------------------------------|---------|
| Räntetäckningsgrad                    | minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna) | 3,8 ggr |
| Räntebindning                         | minst 2 år                           | 4,1 år  |
| Räntebindningsförfall inom 12 månader | max 55 %                             | 22 %    |

### Kreditrisk

|                |                                    |          |
|----------------|------------------------------------|----------|
| Motpartsrating | lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal | uppfyllt |
|----------------|------------------------------------|----------|

### Valutarisk

|                  |                  |          |
|------------------|------------------|----------|
| Valutaexponering | Ingen exponering | uppfyllt |
|------------------|------------------|----------|

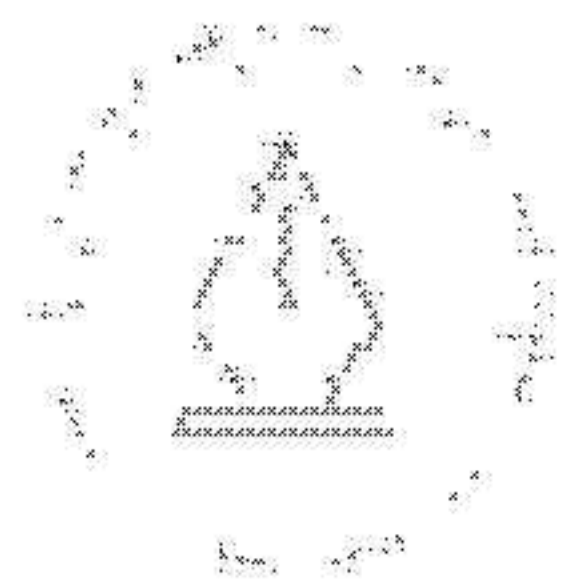
Avtalet löper tills vidare med en uppsägningstid på 2 år. Kreditfaciliteten har likt tidigare varit outnyttjad under perioden. Likvida medel om 3 225 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarerna motsvarade tillsammans 192 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga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

## Fördelning finansieringskällor

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

## Ränte- och kapitalbindning

| Förfallotidpunkt | Räntebindning |            | Kapitalbindning |            |
|------------------|---------------|------------|-----------------|------------|
|                  | Mkr           | Andel, %   | Mkr             | Andel, %   |
| 0-1 år           | 16 874        | 22         | 11 062          | 15         |
| 1-2 år           | 2 694         | 3          | 10 365          | 14         |
| 2-3 år           | 5 899         | 8          | 8 458           | 11         |
| 3-4 år           | 24 151        | 32         | 11 016          | 14         |
| 4-5 år           | 9 700         | 13         | 10 236          | 13         |
| 5-6 år           | 7 800         | 10         | 3 986           | 5          |
| 6-7 år           | 1 000         | 1          | 4 430           | 6          |
| 7-8 år           | 750           | 1          | 2 910           | 4          |
| 8-9 år           | 0             | 0          | 2 502           | 3          |
| 9-10 år          | 1 548         | 2          | 4 764           | 6          |
| Över 10 år       | 5 843         | 8          | 6 530           | 9          |
| <b>Totalt</b>    | <b>76 259</b> | <b>100</b> | <b>76 259</b>   | <b>100</b> |



I am a signatory of this document.

Document ID:  
2EE736A2A3B924BEF36DD42C7AF3D25855

### 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 året var 93 procent (93) av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat, baserat på marknadsvärde, varav 84 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Gold eller högre.

### Grön finansiering

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

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

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

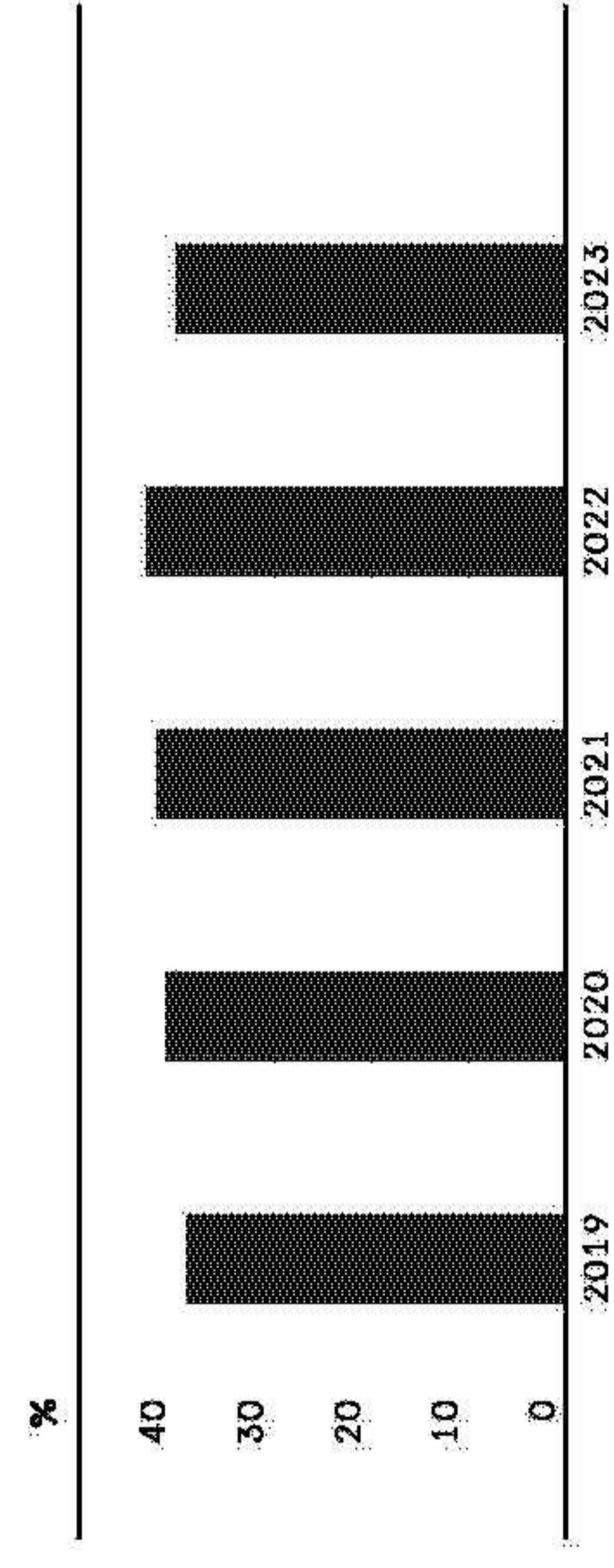
### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick till 78 902 mkr per 31 december 2023, att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

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

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

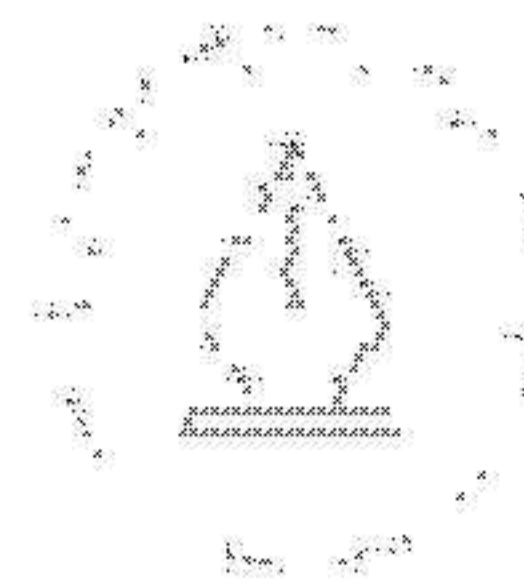
### Betryggande soliditet



Per 31 december.

### Grön finansiering under ramverk

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



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

Document ID:  
2EE739A4A3924BEF58D42C7AF3D25855

## ÖVRIG INFORMATION

### Årsstämma

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

### Styrelsen

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

### Aktiekapital

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

### Risker och möjligheter

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

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

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

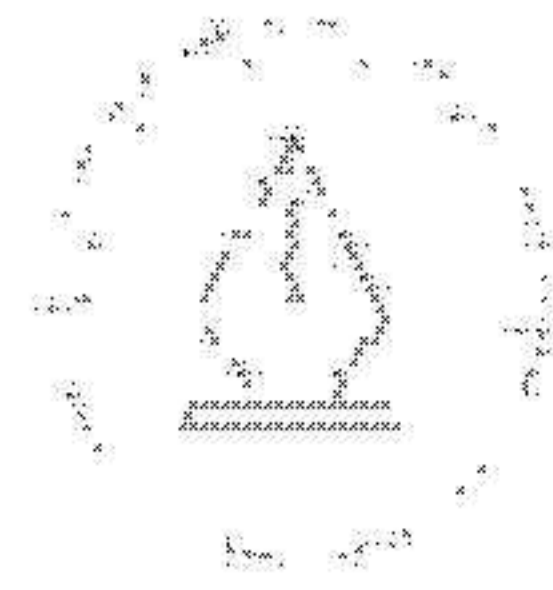
### Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

### Kontrollmiljö

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

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



This document is a scanned copy of the original document. It is not a legal document. For the authenticity of the document, please refer to the original document.

Document ID:  
2023730A2A8924BEF68D42C7AF5D25855

### Riskbedömning

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

### Kontrollaktiviteter

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

### Information och kommunikation

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

### Uppföljning av intern kontroll

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

### Personal

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

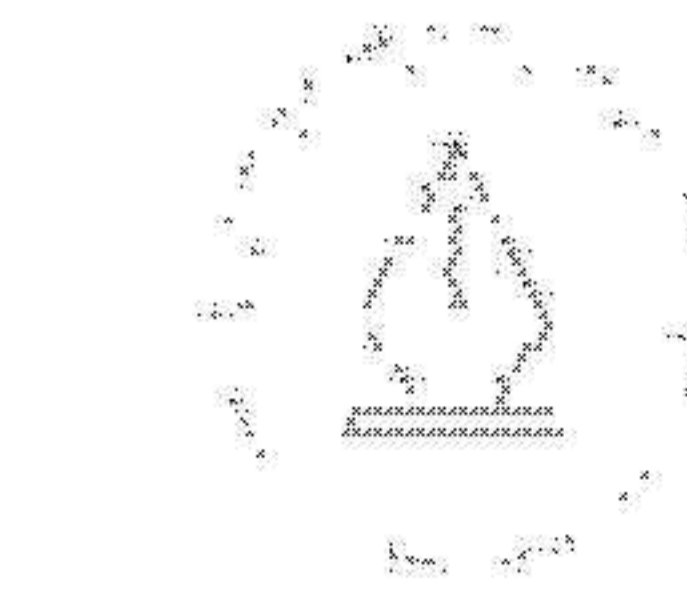
Vasakronan arbetar för att vara ett företag där sammansättningen av personalen speglar mångfalden i samhället. Alla medarbetare och arbetsökande ska behandlas på ett likvärdigt sätt och ingen diskriminering accepteras. Vidare information relaterat till personalsammansättningen finns på sidan 130-132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

### Hållbarhetsrapport

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

### Klimatrisker

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



This document is a digital signature, and the signature is guaranteed for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE738A2A8B924BEF6DD42C7AF5D25855

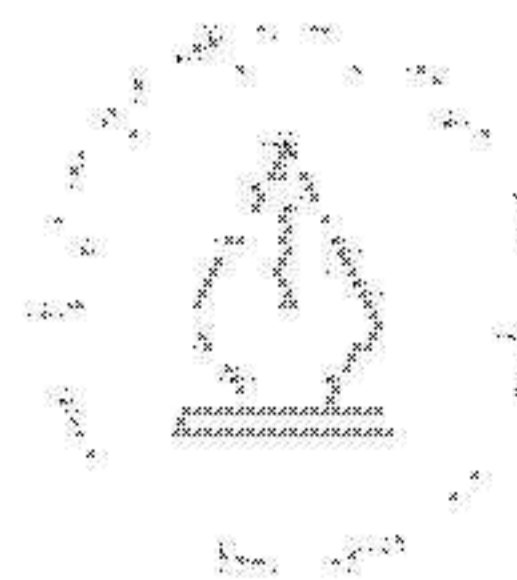
syftar också till att ge våra intressenter en beskrivning av hur verksamheten kommer att påverkas av klimatförändringarna och vilken finansiell påverkan som dessa bedöms kunna få på bolagets finansiella resultat och ställning. Med utgångspunkt i de risker och analyser som framgår av vår TCFD-rapport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

#### Vinstdisposition

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

#### Framtida utveckling

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



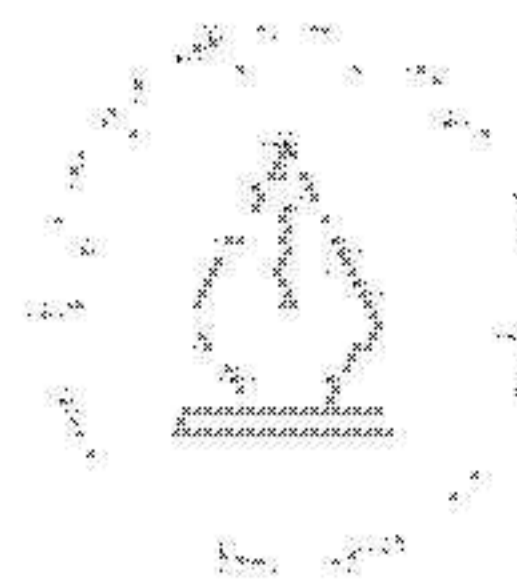
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF6BD42C7AF9D25B55

## Kvartalsöversikt

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

|   | Q4 2023 | Q3 2023 | Q2 2023 | Q1 2023 |
|---|---------|---------|---------|---------|
| <b>BALANSRÄKNINGAR, mkr</b>                   |         |         |         |         |
| Förvaltningsfastigheter                       | 174 569 | 181 088 | 181 926 | 183 809 |
| Eget kapital                                  | 78 902  | 84 558  | 85 205  | 86 458  |
| Räntebärande skulder                          | 76 259  | 77 142  | 77 230  | 76 447  |
| Balansomslutning                              | 194 820 | 203 421 | 203 183 | 203 765 |
| <b>NYCKELTAL</b>                              |         |         |         |         |
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>         |         |         |         |         |
| Area på balansdagen, tkvm                     | 2 393   | 2 393   | 2 393   | 2 393   |
| Antal fastigheter på balansdagen              | 166     | 166     | 166     | 166     |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr | 174 569 | 181 088 | 181 926 | 183 809 |
| Nettoinvesteringar, mkr                       | 871     | 643     | 748     | 540     |
| Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %   | 90,9    | 91,1    | 91,5    | 91,7    |
| Överskottsgrad, %                             | 75      | 77      | 74      | 73      |
| <b>Finansrelaterade uppgifter</b>             |         |         |         |         |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, %         | 2,7     | 2,7     | 2,6     | 2,4     |
| Genomsnittlig räntebindning, år               | 4,1     | 3,5     | 3,7     | 3,9     |
| Räntetäckningsgrad för perioden, eggr         | 3,8     | 3,8     | 3,7     | 3,8     |
| Belåningsgrad på balansdagen, %               | 42      | 41      | 41      | 40      |
| Soliditet på balansdagen, %                   | 40      | 42      | 42      | 42      |
| <b>Övriga uppgifter</b>                       |         |         |         |         |
| Antal anställda på balansdagen                | 300     | 301     | 295     | 295     |



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

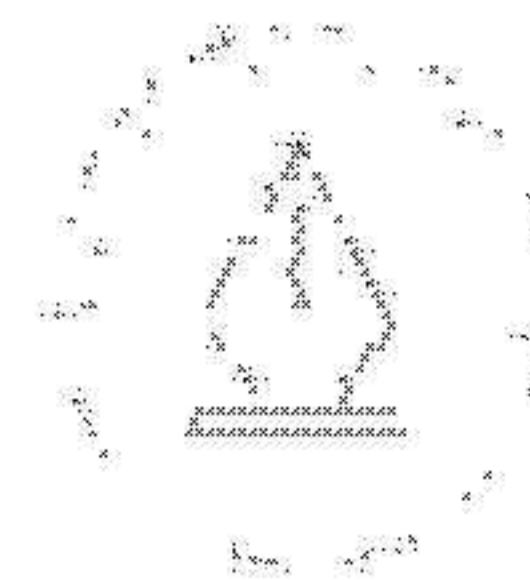
Document ID:  
2EE739A4A39248EF58D42C7AF3D25855

# Femårsöversikt

|  | 2023           | 2022          | 2021          | 2020         | 2019          |
|--|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| <b>RESULTATRÄKNINGAR, mkr</b>                                  |                |               |               |              |               |
| <b>Hyresintäkter</b>   | <b>9 157</b>   | <b>8 167</b>  | <b>7 425</b>  | <b>7 006</b> | <b>7 040</b>  |
| Driftkostnader och fastighetsadministration                    | -1 338         | -1 243        | -1 124        | -1 049       | -1 059        |
| Underhållskostnader  | -137           | -117          | -100          | -116         | -119          |
| Fastighetskatt   | -820           | -839          | -668          | -652         | -655          |
| <b>Driftöverskott</b>  | <b>6 862</b>   | <b>5 968</b>  | <b>5 533</b>  | <b>5 189</b> | <b>5 207</b>  |
| Central administration   | -111           | -116          | -124          | -118         | -113          |
| Resultat från andelar i joint ventures                         | -211           | -161          | 193           | -219         | 1 106         |
| Räntenetto   | -1 730         | -1 208        | -1 061        | -1 117       | -1 131        |
| Räntekostnader leasingsskuld                                   | -165           | -160          | -160          | -158         | -147          |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>                              | <b>4 645</b>   | <b>4 333</b>  | <b>4 391</b>  | <b>3 577</b> | <b>4 921</b>  |
| Varav förvaltningsresultat                                     | 4 852          | 4 481         | 4 193         | 3 793        | 3 813         |
| Värdeförändring förvaltningsfastigheter                        | -16 550        | 4 917         | 15 255        | 1 083        | 13 270        |
| Avskrivning nyttjanderättsstillgångar                          | -7             | -7            | -7            | -7           | -7            |
| Värdeförändring finansiella instrument                         | -1 720         | 1 291         | 938           | 167          | -881          |
| Avyttrad/hedskriven goodwill                                   | 0              | -2            | -5            | 0            | -74           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                     | <b>-13 632</b> | <b>10 532</b> | <b>20 572</b> | <b>4 820</b> | <b>17 229</b> |
| Skatt  | -2 774         | -2 067        | -4 213        | -1 106       | -3 320        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-10 858</b> | <b>8 465</b>  | <b>16 359</b> | <b>3 714</b> | <b>13 909</b> |
| Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande      | -3             | -3            | -6            | -4           | -2            |
| <b>Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b> | <b>-10 855</b> | <b>8 468</b>  | <b>16 365</b> | <b>3 718</b> | <b>13 911</b> |
| <b>BALANSRÄKNINGAR, mkr</b>                                    |                |               |               |              |               |
| Förvaltningsfastigheter  | 174 569        | 188 317       | 181 575       | 162 420      | 166 071       |
| Eget kapital   | 78 902         | 89 767        | 85 290        | 70 869       | 70 156        |
| Räntebärande skulder   | 76 259         | 77 425        | 73 838        | 69 317       | 66 638        |
| Balansomslutning   | 194 820        | 208 585       | 196 194       | 176 226      | 170 179       |

|   | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    | 2019    |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>NYCKELTAL</b>  |         |         |         |         |         |
| <b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>                               |         |         |         |         |         |
| Area på balansdagen, tkvm   | 2 393   | 2 398   | 2 348   | 2 339   | 2 322   |
| Antal fastigheter på balansdagen                                    | 166     | 166     | 168     | 171     | 174     |
| Antal bostadslägenheter på balansdagen                              | 1 169   | 1 169   | 1 169   | 1 169   | 1 175   |
| Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr                       | 174 569 | 188 317 | 181 575 | 162 420 | 166 071 |
| Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm                                | 72 940  | 78 531  | 77 352  | 69 439  | 67 214  |
| Nettoinvesteringar fastigheter, mkr                                 | 2 802   | 1 823   | 3 904   | 5 266   | 3 867   |
| Fastighetsförvärv, mkr  | 0       | 0       | 214     | 181     | 977     |
| Fastighetsförsäljningar, mkr  | 0       | -543    | -447    | -228    | -1 550  |
| Investeringar i befintliga projekt, mkr                             | 2 802   | 2 366   | 4 137   | 4 920   | 4 440   |
| Hyresvärde på balansdagen, mkr                                      | 10 532  | 9 612   | 8 592   | 8 187   | 7 785   |
| Uthyrningsgrad på balansdagen, ekonomisk, %                         | 90,9    | 91,2    | 91,4    | 91,9    | 94,1    |
| Överskottsgrad, %   | 75      | 73      | 75      | 74      | 74      |
| Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärdet, % | 93      | 93      | 94      | 92      | 92      |
| Specifik energianvändning på balansdagen, kWh/kvm                   | 73      | 75      | 83      | 83      | 92      |
| Direktavkastning totalt bestånd, %                                  | 3,8     | 3,2     | 3,2     | 3,2     | 3,5     |
| Värdeförändring totalt bestånd, % <sup>1)</sup>                     | -8,7    | 2,7     | 9,4     | 0,8     | 9,6     |
| Totalavkastning totalt bestånd, %                                   | -5,2    | 6,0     | 12,8    | 4,0     | 13,4    |
| <b>Finansrelaterade uppgifter</b>                                   |         |         |         |         |         |
| Genomsnittlig ränta på balansdagen, %                               | 2,7     | 2,1     | 1,3     | 1,6     | 1,7     |
| Genomsnittlig räntebindning, år                                     | 4,1     | 4,0     | 4,6     | 5,0     | 5,8     |
| Räntetäckningsgrad, egr   | 3,8     | 4,8     | 5,2     | 4,4     | 4,6     |
| Belåningsgrad på balansdagen, %                                     | 42      | 40      | 39      | 41      | 38      |
| Soliditet på balansdagen, %   | 40      | 43      | 43      | 40      | 41      |
| EPRA NRV på balansdagen, mkr  | 102 742 | 113 542 | 110 515 | 94 656  | 91 742  |
| EPRA NTA på balansdagen, mkr  | 94 819  | 104 406 | 102 179 | 87 735  | 85 205  |
| EPRA NDV på balansdagen, mkr  | 80 446  | 93 121  | 82 944  | 69 450  | 68 909  |
| Avkastning på eget kapital, %                                       | -13,0   | 15,2    | 22,9    | 5,4     | 21,9    |

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.



This document is a scanned copy of the original document. It is not a legal document and should not be used for legal purposes. The original document is the only valid version of the document.

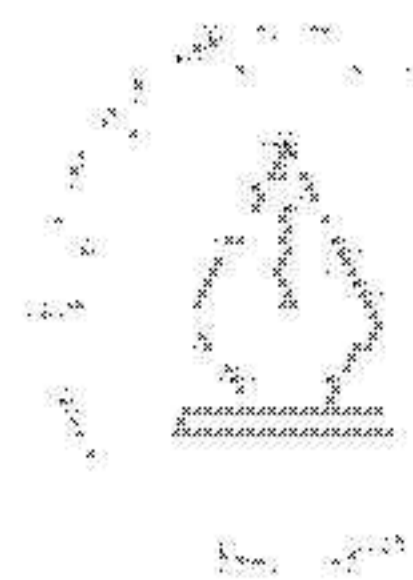
Document ID: 2023-09-28-16:02:48-F80D42C7AF3D25855

Femårsöversikt, fortsättning

|  | 2023           | 2022           | 2021           | 2020          | 2019          |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| <b>Kassaflödesrelaterade uppgifter</b>   |                |                |                |               |               |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, mkr | 4 589          | 4 272          | 3 572          | 3 547         | 3 755         |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr                                    | 4 534          | 4 436          | 3 947          | 3 818         | 3 829         |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten, mkr                                    | -2 848         | -1 792         | -3 858         | -5 269        | -3 573        |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten, mkr                                   | -1 445         | -3 181         | 874            | 494           | 1 044         |
| Årets kassaflöde, mkr  | 241            | -537           | 963            | -957          | 1 300         |
| <b>Övriga uppgifter</b>  |                |                |                |               |               |
| Medelantalet anställda   | 297            | 288            | 294            | 302           | 308           |
| Antal anställda på balansdagen   | 300            | 294            | 290            | 293           | 305           |
| <b>Härledning nyckeltal</b>  |                |                |                |               |               |
| <b>1. EPRA NRV, mkr</b>  |                |                |                |               |               |
| Eget kapital   | 78 902         | 89 767         | 85 290         | 70 869        | 70 156        |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt                            | -1 901         | -1 901         | -1 903         | -1 908        | -1 908        |
| Återläggning derivat   | 648            | -2 536         | 865            | 3 426         | 2 126         |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt  | 25 093         | 28 212         | 26 273         | 22 269        | 21 368        |
|  | <b>102 742</b> | <b>113 542</b> | <b>110 515</b> | <b>94 656</b> | <b>91 742</b> |
| <b>2. EPRA NTA, mkr</b>  |                |                |                |               |               |
| Eget kapital   | 78 902         | 89 767         | 85 290         | 70 869        | 70 156        |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt                            | -1 901         | -1 901         | -1 903         | -1 908        | -1 908        |
| Återläggning övriga immateriella tillgångar                                      | -100           | -117           | -141           | -136          | -116          |
| Återläggning derivat   | 648            | -2 536         | 865            | 3 426         | 2 126         |
| Återläggning redovisad uppskjuten skatt  | 25 093         | 28 212         | 26 273         | 22 269        | 21 368        |
| Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1</sup>                                | -7 823         | -9 019         | -8 195         | -6 785        | -6 421        |
|  | <b>94 819</b>  | <b>104 406</b> | <b>102 179</b> | <b>87 735</b> | <b>85 205</b> |
| <b>3. EPRA NDV, mkr</b>  |                |                |                |               |               |
| Eget kapital   | 78 902         | 89 767         | 85 290         | 70 869        | 70 156        |
| Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt                            | -1 901         | -1 901         | -1 903         | -1 908        | -1 908        |
| Justering räntebärande skulder till verkligt värde                               | 3 445          | 5 255          | -443           | 489           | 661           |
|  | <b>80 446</b>  | <b>93 121</b>  | <b>82 944</b>  | <b>69 450</b> | <b>68 909</b> |

|  | 2023          | 2022          | 2021          | 2020          | 2019          |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>4. EBITDA, mkr</b>                                |               |               |               |               |               |
| Driftöverskott                                       | 6 862         | 5 968         | 5 533         | 5 189         | 5 207         |
| Central administration                               | -111          | -116          | -124          | -118          | -113          |
| Transaktioner med Intresseföretag och Joint ventures | -10           | 107           | 183           | 34            | 309           |
| Tomträttsavgifter och arrenden                       | -172          | -167          | -167          | -165          | -154          |
|  | <b>6 569</b>  | <b>5 792</b>  | <b>5 425</b>  | <b>4 940</b>  | <b>5 249</b>  |
| <b>5. EBITDA marginal, %</b>                         |               |               |               |               |               |
| Hyresintäkter  | 9 157         | 8 167         | 7 425         | 7 006         | 7 040         |
| EBITDA   | 6 569         | 5 792         | 5 425         | 4 940         | 5 249         |
|  | <b>72</b>     | <b>71</b>     | <b>73</b>     | <b>71</b>     | <b>75</b>     |
| <b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>                    |               |               |               |               |               |
| EBITDA   | 6 569         | 5 792         | 5 425         | 4 940         | 5 249         |
| Finansnetto  | -1 730        | -1 208        | -1 061        | -1 117        | -1 131        |
|  | <b>3,8</b>    | <b>4,8</b>    | <b>5,2</b>    | <b>4,4</b>    | <b>4,6</b>    |
| <b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>            |               |               |               |               |               |
| Långfristiga räntebärande skulder                    | 65 197        | 66 484        | 59 342        | 55 659        | 53 682        |
| Kortfristiga räntebärande skulder                    | 11 062        | 10 941        | 14 499        | 13 658        | 12 956        |
| Likvida medel  | -3 225        | -2 984        | -3 521        | -2 558        | -3 515        |
|  | <b>73 034</b> | <b>74 441</b> | <b>70 317</b> | <b>66 759</b> | <b>63 123</b> |
| <b>8. Beräkningsgrad, %</b>                          |               |               |               |               |               |
| Räntebärande skulder netto                           | 73 034        | 74 441        | 70 317        | 66 759        | 63 123        |
| Totala tillgångar exkl tomtträff och arrende         | 174 569       | 188 317       | 181 575       | 162 420       | 156 071       |
|  | <b>42</b>     | <b>40</b>     | <b>39</b>     | <b>41</b>     | <b>40</b>     |

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



This document is a scanned copy of the original document. The original document is the source of the information and is the authoritative version of the document.

Document ID: 25E739A4A39248E76BD42C7AF5D25855

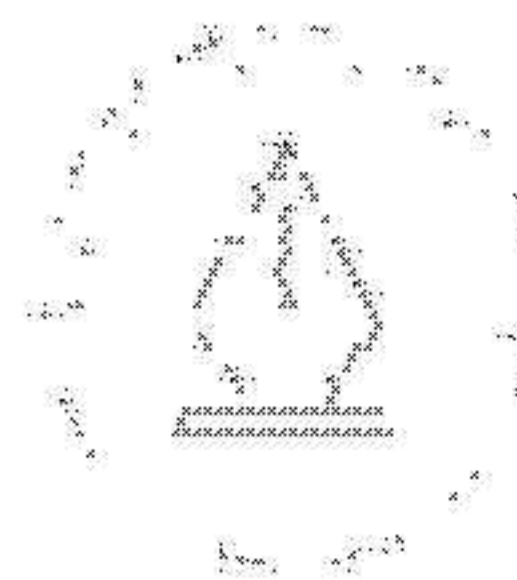
## Koncernens rapport över totalresultat

| Belopp i mkr   | 2023           | 2022          | Not        |
|--|----------------|---------------|------------|
| Hysesintäkter  | 9 157          | 8 167         | 2.1-2      |
| Driftkostnader   | -898           | -864          |            |
| Reparationer och underhåll                                   | -137           | -117          |            |
| Fastighetsadministration                                     | -440           | -379          | 2.3        |
| Fastighetskostnader  | -820           | -839          |            |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>                             | <b>-2 295</b>  | <b>-2 199</b> | <b>2.3</b> |
| <b>Driftöverskott</b>  | <b>6 862</b>   | <b>5 968</b>  |            |
| Central administration                                       | -111           | -116          | 2.3        |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture    | -211           | -151          | 7.2        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                       | <b>6 540</b>   | <b>5 701</b>  |            |
| Finansiella intäkter   | 154            | 30            | 2.5        |
| Finansiella kostnader  | -1 884         | -1 238        | 2.5        |
| Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgifter och arrenden | -165           | -160          |            |
| <b>Resultat efter finansnetto</b>                            | <b>4 645</b>   | <b>4 335</b>  |            |
| - Varav förvaltningsresultat                                 | 4 852          | 4 481         |            |
| Värdetförändring förvaltningsfastigheter                     | -16 550        | 4 917         | 4.2        |
| Avskrivning nyttjanderättsstillgångar                        | -7             | -7            | 4.3        |
| Värdetförändring finansiella instrument                      | -1 720         | 1 291         | 6.5        |
| Avyttrad/nedskrivna goodwill                                 | 0              | -2            | 4.1        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                   | <b>-13 632</b> | <b>10 532</b> |            |

| Belopp i mkr   | 2023           | 2022         | Not |
|--|----------------|--------------|-----|
| Aktuell skatt  | -341           | -135         | 3.1 |
| Uppskjuten skatt   | 3 115          | -1 932       | 3.1 |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>-10 858</b> | <b>8 465</b> |     |
| Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande | -3             | -3           |     |
| <b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>     | <b>-10 855</b> | <b>8 468</b> |     |
| <b>Övrigt totalresultat<sup>1</sup></b>                            |                |              |     |
| Ej omklassificerbara poster <sup>2</sup>                           |                |              |     |
| Pensioner, omvärdering   | -14            | 81           | 2.4 |
| Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak          | -11            | -49          | 2.4 |
| Inkomstskatt, pensioner  | 5              | -7           |     |
| <b>Årets övriga totalresultat netto efter skatt</b>                | <b>-20</b>     | <b>25</b>    |     |
| <b>SUMMA TOTALRESULTAT FÖR ÅRET</b>                                | <b>-10 875</b> | <b>8 493</b> |     |

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

2) Poster som inte ska omklassificeras till resultaträkningen.

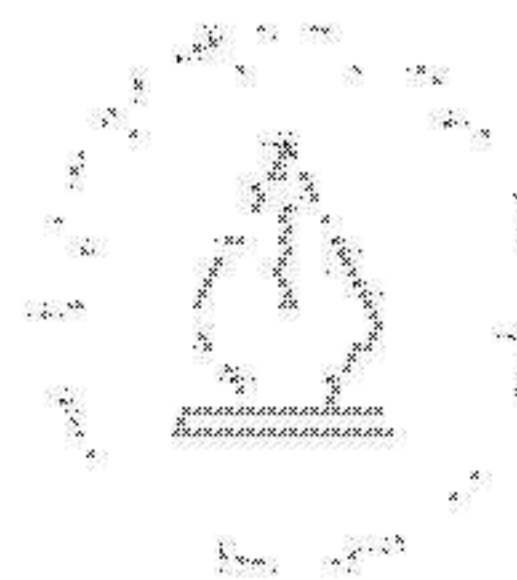


This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF58D42C7AF3D25855

# Koncernens balansräkning

| Belopp i mkr   | 2023            | 2022            | Not        |
|--|-----------------|-----------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |                 |                 |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |                 |                 |            |
| Immateriella anläggningstillgångar   | 2 001           | 2 018           | 4.1        |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                      |                 |                 |            |
| Förvaltningsfastigheter  | 1 74 569        | 1 88 317        | 4.2        |
| Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende                               | 6 329           | 5 150           | 4.3        |
| Inventarier  | 140             | 153             | 4.4        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                | <b>1 81 038</b> | <b>1 93 620</b> |            |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                     |                 |                 |            |
| Andelar i intresseföretag och joint ventures                                 | 530             | 711             | 7.2        |
| Fordringar joint ventures  | 0               | 0               | 7.3        |
| Derivatinstrument  | 3 321           | 6 173           | 6.4        |
| Övriga långfristiga fordringar   | 2 468           | 1 436           | 6.4        |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                               | <b>6 319</b>    | <b>8 320</b>    |            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   | <b>1 89 358</b> | <b>2 03 958</b> |            |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |                 |                 |            |
| Kundfordringar   | 58              | 67              | 5.1        |
| Fordringar joint ventures  | 136             | 41              | 7.2        |
| Aktuella skattefordringar  | 0               | 52              |            |
| Derivatinstrument  | 54              | 255             | 6.4        |
| Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 989           | 1 228           | 5.2        |
| Likvida medel  | 3 225           | 2 984           | 6.3        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   | <b>5 462</b>    | <b>4 627</b>    |            |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  | <b>1 94 820</b> | <b>2 08 585</b> |            |
| <b>Belopp i mkr</b>  | <b>2023</b>     | <b>2022</b>     | <b>Not</b> |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  |                 |                 |            |
| <b>Eget kapital</b>  |                 |                 |            |
| Aktiekapital   | 400             | 400             |            |
| Övrigt tillskjutet kapital   | 4 483           | 4 483           |            |
| Balanserade vinstmedel   | 74 019          | 84 893          |            |
| Innehav utan bestämmande inflytande  | 0               | -9              |            |
| <b>Summa eget kapital</b>  | <b>78 902</b>   | <b>89 767</b>   |            |
| <b>Långfristiga skulder</b>  |                 |                 |            |
| Räntebärande skulder   | 65 197          | 66 484          | 6.2        |
| Leasingskuld tomträtt och arrende  | 6 330           | 5 151           | 4.3        |
| Uppskjutet skatteskuld   | 25 093          | 28 212          | 3.2        |
| Derivatinstrument  | 3 964           | 3 874           | 6.4        |
| Övriga långfristiga skulder  | 65              | 78              | 6.4        |
| Avsatt till pensioner  | 10              | 10              | 2.4        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>100 659</b>  | <b>103 809</b>  |            |
| <b>Kortfristiga skulder</b>  |                 |                 |            |
| Räntebärande skulder   | 11 062          | 10 941          | 6.2        |
| Leverantörsskulder   | 70              | 71              |            |
| Skulder joint ventures   | 23              | 23              | 7.2        |
| Aktuella skatteskulder   | 113             | 0               |            |
| Derivatinstrument  | 59              | 18              | 6.4        |
| Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 3 932           | 3 936           | 5.3        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>  | <b>15 259</b>   | <b>15 009</b>   |            |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>  | <b>194 820</b>  | <b>208 585</b>  |            |

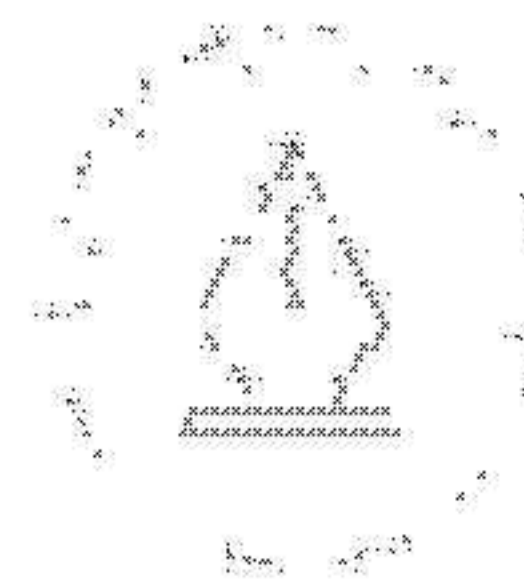


This document is signed with a digital signature, which is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A4A3B924BEF58D42C7AF9D25855

## Koncernens förändring av eget kapital

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



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

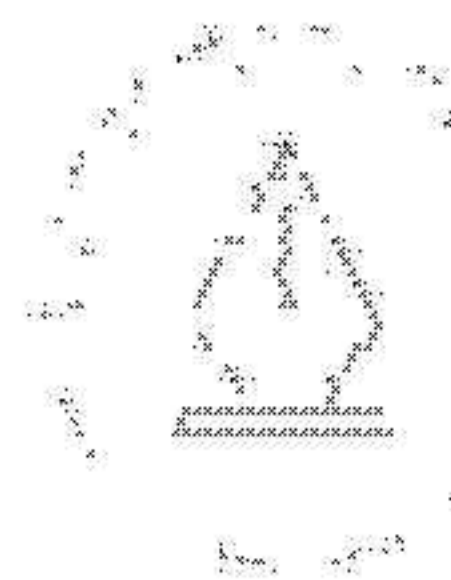
Document ID:  
2EE739AAAB924BEF6BD42C7AF3D25855

## Koncernens kassaflödesanalys

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

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

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



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

Document ID:  
2EE739A4A89248EF6BD42C7AF3D25855

# Moderbolagets räkningar

## Resultaträkning

| Belopp i mkr                            | 2023     | 2022         | Not   |
|---|----------|--------------|-------|
| Nettoomsättning                         | 0        | 0            | 8.1   |
| Rörelsens kostnader                     | 0        | 0            | 2.3-4 |
| <b>Resultat före finansiella poster</b> | <b>0</b> | <b>0</b>     |       |
| <b>Finansiella poster</b>               |          |              |       |
| Resultat från andelar i dotterbolag     | 0        | 4 000        | 8.2   |
| <b>Resultat före skatt</b>              | <b>0</b> | <b>4 000</b> |       |
| Skatt                                   | 0        | 0            | 3.1   |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b>0</b> | <b>4 000</b> |       |

## Rapport över totalresultatet

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

## Balansräkning

| Belopp i mkr                       | 2023          | 2022          | Not |
|------------------------------------|---------------|---------------|-----|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                  |               |               |     |
| Anläggningstillgångar              |               |               |     |
| Aktier och andelar i dotterbolag   | 24 883        | 24 883        | 7.1 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> | <b>24 883</b> | <b>24 883</b> |     |
| Omsättningstillgångar              |               |               |     |
| Likvida medel                      | 0             | 0             | 6.3 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>      |     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>            | <b>24 883</b> | <b>24 883</b> |     |

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

|                     |     |     |
|---------------------|-----|-----|
| <b>Eget kapital</b> |     |     |
| Bundet eget kapital | 400 | 400 |
| Aktiekapital        | 400 | 400 |

|                                       |               |               |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Fritt eget kapital</i>             |               |               |
| Balanserade vinstmedel                | 24 483        | 20 483        |
| Årets resultat                        | 0             | 4 000         |
| <b>Summa eget kapital</b>             | <b>24 483</b> | <b>24 483</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>24 883</b> | <b>24 883</b> |

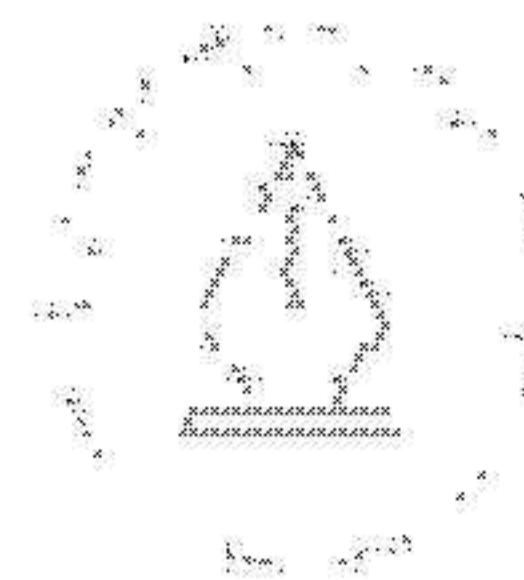
## Kassaflödesanalys

| Belopp i mkr                                     | 2023     | 2022     | Not |
|--|----------|----------|-----|
| <b>Löpande verksamhet</b>                        |          |          |     |
| Kassaflöde från löpande verksamheten             | 0        | 0        |     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                 |          |          |     |
| Utdelning och koncernbidrag                      | 0        | 4 000    | 9   |
| Utbetald utdelning                               | 0        | -4 000   |     |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |     |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                      | <b>0</b> | <b>0</b> |     |
| 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-<br>kapital | Balanserade<br>vinstmedel | Totalt<br>eget<br>kapital |
|---|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b> | <b>400</b>        | <b>24 483</b>             | <b>24 883</b>             |
| Årets resultat                          | -                 | 4 000                     | 4 000                     |
| Årets totalresultat                     | -                 | 4 000                     | 4 000                     |
| Utdelning                               | -                 | -4 000                    | -4 000                    |
| <b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b> | <b>400</b>        | <b>24 483</b>             | <b>24 883</b>             |
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>400</b>        | <b>24 483</b>             | <b>24 883</b>             |
| Årets resultat                          | -                 | 0                         | 0                         |
| Årets totalresultat                     | -                 | 0                         | 0                         |
| Utdelning                               | -                 | 0                         | 0                         |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>400</b>        | <b>24 483</b>             | <b>24 883</b>             |

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.



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

Document ID:  
2EE739A4A3924BEF58D42C7AF3D25855

## 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 Malmiskillnadsgatan 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 21 mars 2024 och föreläggs för fastställande vid årsstämman den 26 april 2024.

#### 1.2 Redovisningsprinciper

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

#### Grunder för upprättande av redovisningen

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

#### Koncernredovisning

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

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

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

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

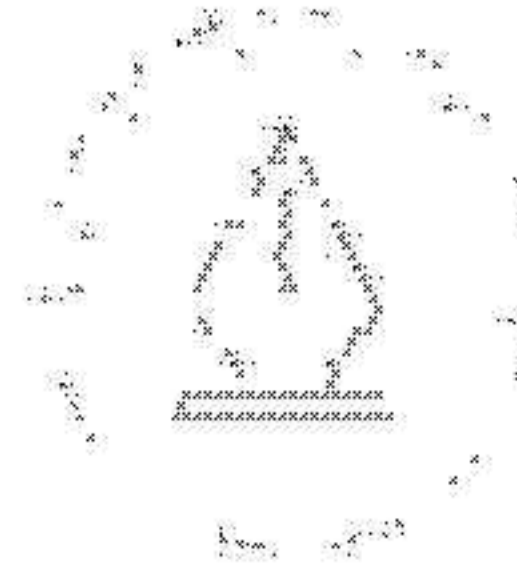
Koncerninterna transaktioner, balansposter och orealiserade vinster/förluster på transaktioner mellan koncernbolag elimineras i koncernredovisningen.

#### Joint ventures

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

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

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



This file is sealed with a digital signature, which provides a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739A4A8D24BEF58D42C7AF5D25855

#### *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 rösttalet. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden i koncernredovisningen. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. Det redovisade värdet av innehavet justeras med Vasakronans andel av årets resultat, vilket justeras via resultatet, samt eventuell erhållen utdelning. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

#### *Avsättningar*

Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse. Avsättningar klassificeras som kortfristiga skulder då betalning av skulden kan skjutas fram i upp till tolv månader efter balansdagen. Därefter ses det som långfristig skuld.

#### *Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper*

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

- Verkligt värde på förvaltningsfastigheter, not 4.2 sidorna 32-35.
- Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv, not 1.2 sidan 21.
- Återvinningsvärde på goodwill, not 4.1 sidan 32.

#### *Nya eller ändrade redovisningsstandarder*

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.

## NOT 2 INTÄKTER OCH KOSTNADER

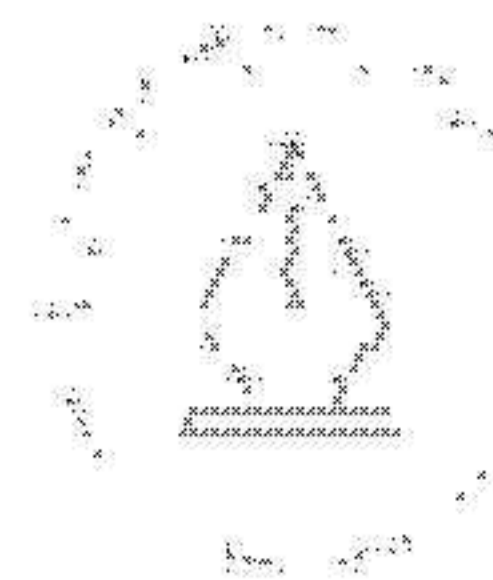
### 2.1 Segmentrapportering

#### **5 Redovisningsprinciper – segmentrapportering**

Segmentindelningen baseras på hur ledningen och högste verkställande beslutstaktaren 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 beslutstaktaren identifierats som verkställande direktören i moderbolaget och koncernens ledning som koncernens ledningsgrupp.

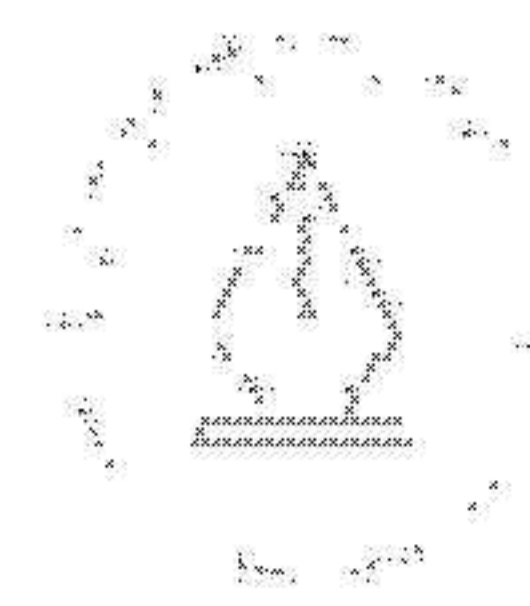
Fördelningen av resultatet per segment sker till och med driftnetto, därefter fördelas endast poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna. Övriga intäkter och kostnader bedöms vara koncerngemensamma och fördelas inte. Även för balansräkningen fördelas poster direkt hänförliga till förvaltningsfastigheterna.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



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

Document ID:  
2EE739A4A3924BEF58D42C7AF3D25855

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



Detta dokument är en elektronisk signatur.  
 Detta dokument är signerat för den autentisitet.  
 av detta dokument.  
 Document ID:  
 2023730A4A30249E768D42C7AF5D25855

## 2.2 Hyresintäkter

### § Redovisningsprinciper - hyresintäkter

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

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

| Årets förändring av koncernens hyresintäkter |              |
|--|--------------|
| Resultaträkningen 2022                       | 8 167        |
| Förändring jämförbart bestånd                | 762          |
| Projektfastigheter                           | 241          |
| Förvärvade fastigheter                       | 0            |
| Sålda fastigheter                            | -13          |
| <b>Resultaträkningen 2023</b>                | <b>9 157</b> |

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

<sup>1)</sup> Varav bostäder 1169 kontrakt med 115 mkr i årshyra.

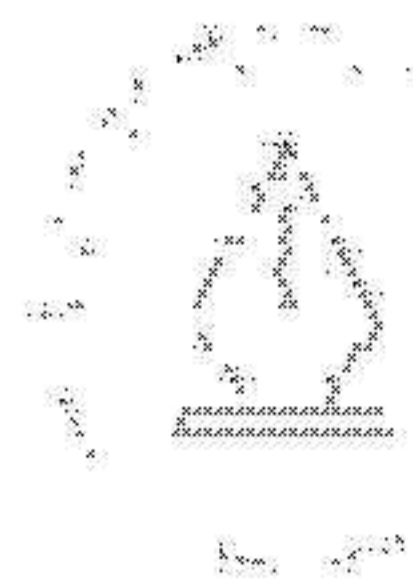
Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktportföljen uppgick vid årsskiftet till 3,3 år (3,7). Av den kontrakterade hyran utgörs 95 procent (95) av kommersiella kontrakt och 5 procent (5) av bostäder och garage. Det finns 4 037 kommersiella kontrakt (4 107) fördelat på hyresgäster i ett flertal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

## 2.3 Kostnader

Koncernens kostnader består i huvudsak av direkta fastighetskostnader och administrationskostnader.

| Kostnader fördelade i resultaträkningen      | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Fastighetskostnader exklusive administration | -1 865        | -1 820        |
| Fastighetsadministration                     | -440          | -379          |
| Central administration                       | -111          | -116          |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-2 406</b> | <b>-2 315</b> |
| <b>Kostnader per kostnadslag</b>             | <b>2023</b>   | <b>2022</b>   |
| Reparationer och underhåll                   | -137          | -117          |
| Fastighetsskatt                              | -820          | -839          |
| Övriga direkta fastighetskostnader           | -881          | -851          |
| Personalkostnader                            | -431          | -406          |
| Avskrivningar                                | -21           | -21           |
| Övriga externa kostnader                     | -116          | -81           |
| <b>Summa</b>                                 | <b>-2 406</b> | <b>-2 315</b> |

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



This document is certified with a digital signature, which is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2023730A2A39249E738D42C7AF3D25855



**Ersättning till styrelse**

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

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

1) Avser utbetald ersättning.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.

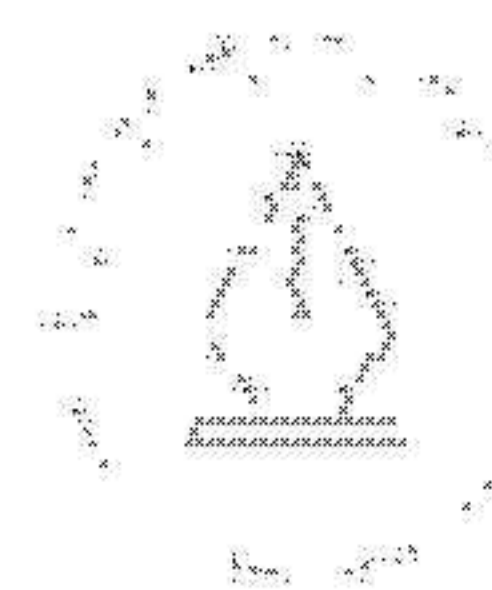
4) Medelantal 8 personer.

| Ledande befattningshavare 2022 (i tkr)        | Grundlön/<br>styrelse- och<br>utskottsarvode <sup>1</sup> | Övriga<br>förmåner <sup>2</sup> | Pensions-<br>kostnad | Summa         |
|---|---|---------------------------------|----------------------|---------------|
| <b>Styrelseordförande</b>                     |   |                                 |                      |               |
| Ulrika Francke                                | 820   | 0                               | 0                    | 820           |
| <b>Övriga styrelseledamöter</b>               |   |                                 |                      |               |
| 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           |
|   | <b>2 152</b>  | <b>0</b>                        | <b>0</b>             | <b>2 152</b>  |
| Vd Johanna Skogestig                          | 5 722   | 44                              | 1 576                | 7 342         |
| Övriga ledande befattningshavare <sup>3</sup> | 19 385  | 368                             | 12 598               | 32 351        |
|   | <b>25 107</b>   | <b>412</b>                      | <b>14 174</b>        | <b>39 693</b> |
| <b>Summa</b>                                  | <b>27 259</b>   | <b>412</b>                      | <b>14 174</b>        | <b>41 845</b> |

1) Avser utbetald ersättning.

2) Övriga förmåner avser främst kostnader för gruppsjukvård och gruppliv.

3) Medelantal 10 personer.



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

Document ID:  
2EE739A4A8D248EF98D42C7AF9D25855

### Pensioner

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

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

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

### Villkor

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

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

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

### Avsatt till pensioner

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

Vid bolagiseringen 1993 övertog Vasakronan förmånsbestämda pensionsåtaganden från Byggnadsstyrelsen som administreras av Statens tjänstepensionsverk och har till största del tryggats hos KPA. Utöver detta har Vasakronan en förmånsbestämd ITP tryggad genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapportering uttalande UFR10, redovisas som en 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 158 procent (172).

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

| Pensionskostnader i resultaträkningen              | Koncernen |           | Moderbolaget |          |
|--|-----------|-----------|--------------|----------|
|  | 2023      | 2022      | 2023         | 2022     |
| Pensionskostnader, premiebestämda                  | 65        | 60        | 0            | 0        |
| Pensionskostnader, förmånsbestämda                 | 10        | 18        | 0            | 0        |
| Särskild löneskatt på pensionskostnader            | 18        | 19        | 0            | 0        |
| <b>Summa pensionskostnader i resultaträkningen</b> | <b>93</b> | <b>97</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Värv redovisat som fastighetsadministration

Värv redovisat som central administration

**Pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt**

Aktuariella vinster(-)/förluster(+), inklusive löneskatt

Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak, inklusive löneskatt

**Summa pensionskostnader i övrigt totalresultat, exklusive skatt**

-14

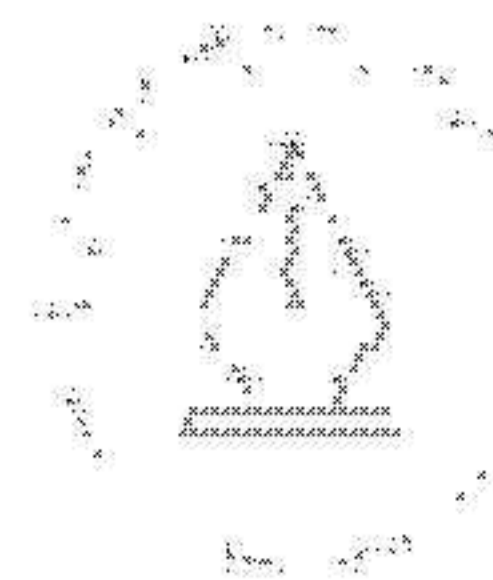
81

-11

-49

**-25**

**32**



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

Document ID:  
2EE739A4A3924BEF58D42C7AF3D25855

|   | Koncernen   |             |
|---|-------------|-------------|
|   | 2023        | 2022        |
| <b>Nettoskuld förmånsbestämda pensioner, koncernen</b>                    |             |             |
| <b>Förändring i pensionsförpliktelse</b>                                  |             |             |
| Pensionsförpliktelse nuvärde, ingående balans                             | 352         | 472         |
| Intjänad pension genom tjänstgöring <sup>1</sup>                          | 10          | 18          |
| Ränta på pensionsförpliktelsen <sup>1</sup>                               | 12          | 9           |
| Pensionsutbetalningar   | -20         | -20         |
| Aktuariella vinster(-)/förluster(+) på pensionsförpliktelser <sup>2</sup> | -15         | -127        |
| <b>Pensionsförpliktelse nuvärde, utgående balans<sup>3</sup></b>          | <b>339</b>  | <b>352</b>  |
| <b>Förändring i förvaltningsstillgångar</b>                               |             |             |
| Verkligt värde förvaltningsstillgångar, ingående balans                   | -394        | -446        |
| Ränteintäkt <sup>1</sup>  | -14         | -9          |
| Premieinbetalningar   | -30         | -21         |
| Pensionsutbetalningar   | 20          | 19          |
| Avkastning på förvaltningsstillgångar exklusive ränteintäkt <sup>2</sup>  | 27          | 63          |
| <b>Verkligt värde förvaltningsstillgångar, utgående balans</b>            | <b>-391</b> | <b>-394</b> |
| Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak                 | 55          | 45          |
| Övriga pensionsåtaganden  | 5           | 5           |
| Särskild löneskatt på nettoskuld pensioner                                | 2           | 2           |
| <b>Nettoskuld förmånsbestämda pensioner</b>                               | <b>10</b>   | <b>10</b>   |

1) Redovisade i resultaträkningen.

2) Redovisade i övrigt totalresultat.

3) Förväntad vägd genomsnittlig duration för förpliktelsens nuvärde per 2023-12-31 är 13,52 år (14,64).

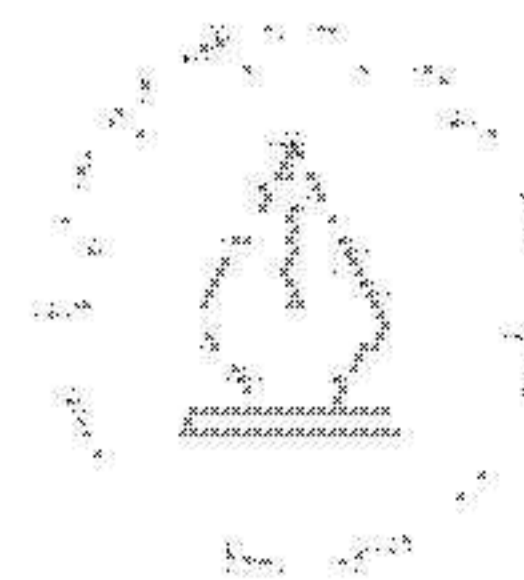
Förvaltningsstillgångarna består huvudsakligen av aktier, räntebärande värdepapper och andelar i fonder. Skillnaden mellan den faktiska avkastningen och den förväntade uppgick till -27 mkr (-63) och redovisas som avkastning på förvaltningsstillgångar exklusive ränteintäkt.

Aktuariella vinster (-) och förluster (+) uppgår netto efter skatt till 20 mkr (-25) och redovisas i övrigt totalresultat enligt alternativregeln i IAS 19.

Koncernens inbetalningar till förmånsbestämda planer beräknas uppgå till 16 mkr under 2024.

|  | Koncernen |      |
|--|-----------|------|
|  | 2023      | 2022 |
| <b>Aktuariella och finansiella antagandena (%)</b> |           |      |
| Diskonteringsränta                                 | 4,1       | 3,6  |
| Inflation  | 2,0       | 2,0  |
| Förväntad årlig löneökningstakt                    | 3,5       | 3,5  |
| Förväntad årlig ökning av utbetald pension         | 2,0       | 2,0  |
| Förväntad årlig ökning av inkomstbasbelopp         | 3,0       | 3,0  |

Diskonteringsräntan motsvarar bostadsobligationsräntan och är det antagande som har störst inverkan på pensionsförpliktelsens storlek. En förändring av diskonteringsräntan med +/- 1 procentenhet skulle till exempel förändra nuvärdet av pensionsförpliktelserna med -42/+54 mkr.



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

Document ID:  
2EE739A4A8924BEF58D42C7AF9D25855

## 2.5 Finansiella intäkter och kostnader

**S Redovisningsprinciper – finansiella intäkter och kostnader**

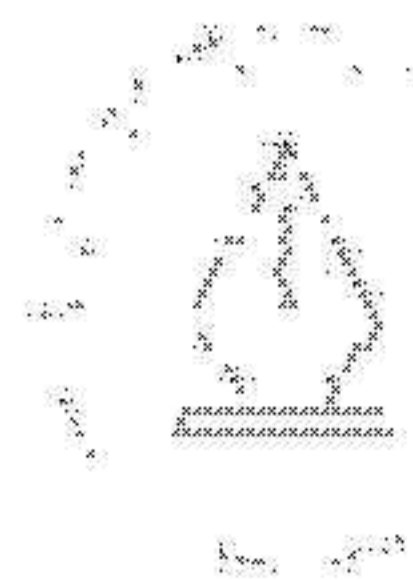
Med finansiella intäkter avses ränteintäkter på bankmedel, fordringar, finansiella placeringar och utdelningsintäkter. Kostnaderna omfattar räntekostnader samt andra kostnader som uppkommer i samband med upplåning, som uppläggningskostnader och administrativa avgifter. Nettoeffekten av valutakursdifferenser 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 produktionsstiden 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.

| Finansiella intäkter och kostnader | Koncernen     |               | Möderbolaget |          |
|------------------------------------|---------------|---------------|--------------|----------|
|                                    | 2023          | 2022          | 2023         | 2022     |
| Ränteintäkter                      | 154           | 30            | 0            | 0        |
| Ränteintäkter från dotterbolag     | -             | -             | 0            | 0        |
| Övriga finansiella intäkter        | 0             | 0             | 0            | 0        |
| <b>Summa finansiella intäkter</b>  | <b>154</b>    | <b>30</b>     | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| Räntekostnader                     | -1 955        | -1 274        | 0            | 0        |
| Räntekostnader till dotterbolag    | -             | -             | 0            | 0        |
| Aktiverad ränta                    | 116           | 83            | -            | -        |
| Övriga finansiella kostnader       | -45           | -47           | 0            | 0        |
| <b>Summa finansiella kostnader</b> | <b>-1 884</b> | <b>-1 238</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Finansnetto</b>                 | <b>-1 730</b> | <b>-1 208</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

Vid aktivering av ränta används den genomsnittliga räntan i låneportföljen under perioden. Den ränta som har använts vid aktivering har under 2023 legat i intervallet 2,5-2,8 procent.



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF6BD42C7AF9D25855

## 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 ansetts per balansdagen och förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiseras eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Den temporära skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder vid ett tillgångsförvärv redovisas inte som uppskjuten skatt.

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

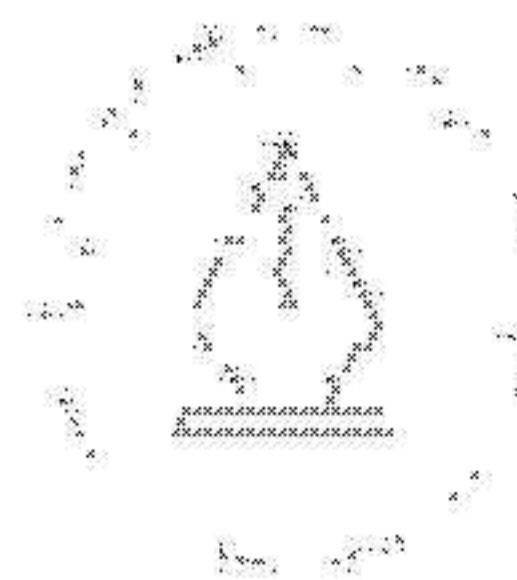
## 3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

| Skattekostnad   | Koncernen    |               | Moderbolaget |          |
|---|--------------|---------------|--------------|----------|
|   | 2023         | 2022          | 2023         | 2022     |
| Redovisat resultat före skatt                               | -13.632      | 10.532        | 0            | 4.000    |
| Skatt på resultatet enligt gällande skattesats              | 2.808        | -2.170        | 0            | -824     |
| <b>Skatteeffekt av:</b>                                     |              |               |              |          |
| Skatt hänförligt till tidigare beskattningsår               | -2           | -3            | 0            | 0        |
| Ej skattepliktig försäljning av dotterbolag                 | 0            | 66            | 0            | 0        |
| Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures  | -23          | -25           | 0            | 0        |
| Ej skattepliktig utdelning                                  | -            | -             | 0            | 824      |
| Nedskrivning av andelar                                     | -            | -             | 0            | 0        |
| Ej avdragsgilla räntekostnader                              | 3            | -15           | 0            | 0        |
| Övriga ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | 0            | -1            | 0            | 0        |
| Skattereduktion inventarier                                 | -            | 84            | -            | 0        |
| Övriga justeringar  | -12          | -3            | 0            | 0        |
| <b>Redovisad skattekostnad</b>                              | <b>2.774</b> | <b>-2.067</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| Effektiv skattesats, %                                      | 20,4         | 19,6          | -            | -        |

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

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

| Skatt på årets resultat              | Koncernen    |               | Moderbolaget |          |
|--------------------------------------|--------------|---------------|--------------|----------|
|                                      | 2023         | 2022          | 2023         | 2022     |
| Aktuell skatt                        | -341         | -135          | 0            | 0        |
| Uppskjuten skatt                     | 3.115        | -1.932        | 0            | 0        |
| <b>Summa skatt på årets resultat</b> | <b>2.774</b> | <b>-2.067</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF5BD42C7AF3D25855

## 3.2 Uppskjutens skatt

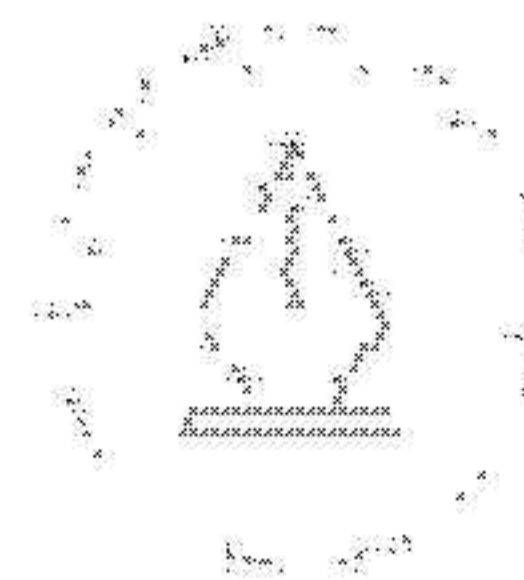
| Uppskjuten skatteskuld        | Ingående balans |               | Redovisat i resultaträkningen |              | Redovisat direkt mot eget kapital |          | Utgående balans |               |
|-------------------------------|-----------------|---------------|-------------------------------|--------------|-----------------------------------|----------|-----------------|---------------|
|                               | 2023            | 2022          | 2023                          | 2022         | 2023                              | 2022     | 2023            | 2022          |
| <b>Koncernen</b>              |                 |               |                               |              |                                   |          |                 |               |
| Derivat                       | 182             | -125          | -353                          | 307          | 0                                 | 0        | -171            | 182           |
| Förvaltningsfastigheter       | 27 679          | 26 088        | -2 747                        | 1 591        | 0                                 | 0        | 24 932          | 27 679        |
| Obeskattade reserver          | 282             | 241           | 0                             | 41           | 0                                 | 0        | 282             | 282           |
| Övriga temporära skulder      | 69              | 69            | -15                           | -7           | -5                                | 7        | 49              | 69            |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b> | <b>28 212</b>   | <b>26 273</b> | <b>-3 115</b>                 | <b>1 932</b> | <b>-5</b>                         | <b>7</b> | <b>25 092</b>   | <b>28 212</b> |
| <b>Moderbolaget</b>           |                 |               |                               |              |                                   |          |                 |               |
| Derivat                       | 0               | 0             | 0                             | 0            | 0                                 | 0        | 0               | 0             |
| <b>Summa uppskjuten skatt</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>      | <b>0</b>                      | <b>0</b>     | <b>0</b>                          | <b>0</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>      |

## 3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

I balansräkningen beräknas uppskjuten skatteskuld utifrån nominell skattesats och vid en marknadsvärdering av uppskjuten skatteskuld erhålls sannolikt ett lägre värde än upptaget värde i balansräkningen. Vid beräkning av nyckeltalet EPRA NTA baseras det verkliga värdet på 30 procent av den nominella skattesatsen på 20,6 procent, det vill säga 6,2 procent, vilket ger en uppskjuten skatt om 7 823 mkr. Se vidare härledning av nyckeltalet på sidan 15 och definition av EPRA NTA på sidan 50.

## 3.4 Värdeminskningsavdrag

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



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF58D42C7AF5D25855

## 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 kalkymässig skattessats vid rörelseförvärv och därmed helt kopplad till den uppskjutna skatten. Denna post förändras i de fall en fastighet med goodwill säljs. Vid försäljning av en fastighet, alternativt vid nedskrivningsbehov, löses goodwill hänförlig till aktuell fastighet och redovisas som "avyttrad/nedskriven goodwill".

## Övriga immateriella tillgångar

Utöver goodwill utgörs koncernens immateriella tillgångar av varumärket Vasakronan. Varumärket har förvärvat 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 allokaterats till vid förvärvstidpunkten.

## Goodwill

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

## Övriga immateriella tillgångar

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

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

## 4.2 Förvaltningsfastigheter

## § Redovisningsprinciper - förvaltningsfastigheter

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

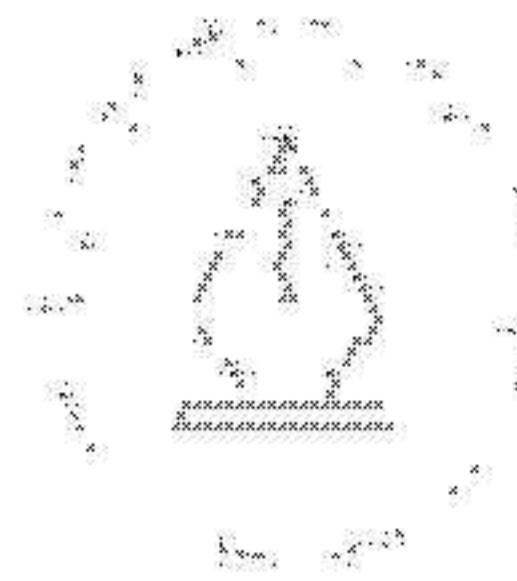
Fastigheterna redovisas initialt till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader och därefter till verkligt värde vid varje bokslutstillfälle.

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

Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras även räntekostnad under produktionstiden i enlighet med IAS23

Lånekostnader, se not 6.2.

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



This document is signed with a digital signature. The stamp is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE739AA4B924BE76BD42C7AF9D25855

### Värdering

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

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

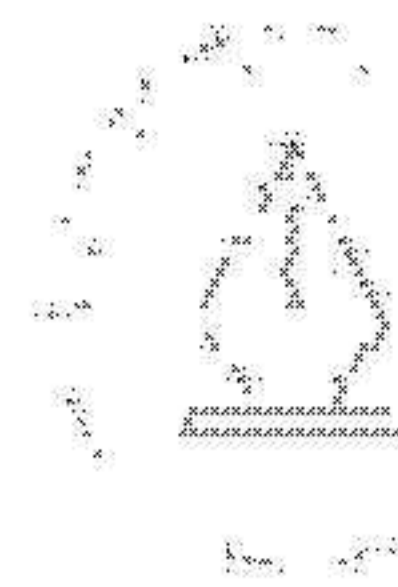
### Värderingsantaganden

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

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

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

| Värderingsantaganden                                     | Genomsnitt 2023           |
|--|---------------------------|
| Inflationsantagande                                      | 2,0 %                     |
| Kalkylränta – kassaflöde                                 | 6,38 %                    |
| Kalkylränta – restvärde                                  | 6,52 %                    |
| Direktavkastningskrav restvärde                          | 4,51 %                    |
| Längsiktig vakansgrad                                    | 5,17 %                    |
| Drift- och underhållskostnader år 1                      | 498 kr/kvm                |
| Investeringar år 1                                       | 931 kr/kvm                |
| Marknadshyra vid noll vakans                             | 4.127 kr/kvm              |
| <b>Direktavkastningskrav restvärde per delmarknad</b>    | <b>Genomsnitt 2023, %</b> |
| Stockholms innerstad                                     | 3,70–5,90                 |
| Stockholms närförorter                                   | 4,35–6,65                 |
| Göteborg   | 4,05–4,90                 |
| Malmö  | 4,35–6,15                 |
| Uppsala  | 4,35–5,95                 |
| <b>Totalt</b>  | <b>3,70–6,65</b>          |
| <b>Direktavkastningskrav restvärde per fastighetstyp</b> | <b>Genomsnitt 2023, %</b> |
| Kontor   | 3,70–6,65                 |
| Handel   | 4,35–6,15                 |
| Övrigt   | 5,30–6,25                 |
| <b>Totalt</b>  | <b>3,70–6,65</b>          |

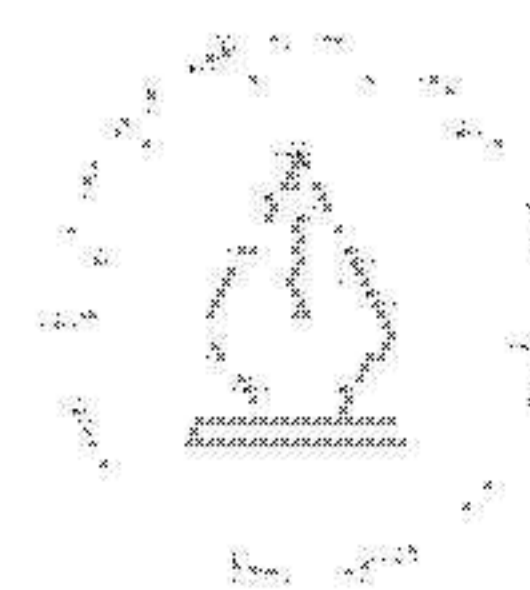


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2EE739A4A89248EF98D42G7AF9D25855

|                              | Direktavkastningskrav restvärde, % |            | Förändring | Långsiktig vakansgrad, % |            | Genomsnitt   | Marknadshyra (vid noll vakana), kr/kvm <sup>2</sup> |            | Genomsnitt | Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm |            | Genomsnitt |
|------------------------------|------------------------------------|------------|------------|--------------------------|------------|--------------|---|------------|------------|---|------------|------------|
|                              | Intervall                          | Genomsnitt |            | Intervall                | Genomsnitt |              | Intervall   | Genomsnitt |            | Intervall                                   | Genomsnitt |            |
| <b>Stockholm innerstad</b>   |                                    |            |            |                          |            |              |   |            |            |   |            |            |
| Kontor                       | 3,70-5,90                          | 4,17       | 0,53       | 2,8-12,2                 | 4,8        | 3 200-10 400 | 6 387   | 150-1 000  | 544        |   |            |            |
| Handel                       | -                                  | -          | -          | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |
| Övrigt                       | -                                  | -          | -          | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |
| <b>Stockholm närförorter</b> |                                    |            |            |                          |            |              |   |            |            |   |            |            |
| Kontor                       | 4,35-6,65                          | 5,34       | 0,68       | 2,8-15,5                 | 7,5        | 2 200-4 400  | 2 992   | 220-730    | 448        |   |            |            |
| Handel                       | -                                  | -          | -          | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |
| Övrigt <sup>1</sup>          | 6,25-6,25                          | 6,25       | 0,50       | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |
| <b>Göteborg</b>              |                                    |            |            |                          |            |              |   |            |            |   |            |            |
| Kontor                       | 4,05-4,90                          | 4,45       | 0,68       | 3,2-6,0                  | 4,9        | 2 600-4 900  | 3 237   | 240-680    | 427        |   |            |            |
| Handel                       | 4,35-4,70                          | 4,57       | 0,70       | 1,8-4,2                  | 3,7        | 3 900-6 900  | 4 344   | 420-750    | 523        |   |            |            |
| Övrigt                       | -                                  | -          | -          | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |
| <b>Malmö</b>                 |                                    |            |            |                          |            |              |   |            |            |   |            |            |
| Kontor                       | 4,35-5,75                          | 4,81       | 0,47       | 3,8-7,2                  | 4,9        | 2 200-3 500  | 2 738   | 220-550    | 367        |   |            |            |
| Handel                       | 5,20-6,15                          | 5,69       | 0,36       | 3,9-6,0                  | 5,0        | 2 400-5 000  | 3 106   | 400-1 080  | 746        |   |            |            |
| Övrigt                       | 5,55-6,00                          | 5,66       | 0,44       | 2,6-4,9                  | 3,5        | 3 400-5 000  | 4 220   | 480-920    | 703        |   |            |            |
| <b>Uppsala</b>               |                                    |            |            |                          |            |              |   |            |            |   |            |            |
| Kontor                       | 4,35-5,95                          | 5,05       | 0,32       | 2,6-6,7                  | 4,1        | 2 200-3 600  | 2 715   | 350-740    | 477        |   |            |            |
| Handel                       | 5,25-5,45                          | 5,36       | 0,32       | 2,8-5,1                  | 3,4        | 2 500-3 000  | 2 721   | 470-780    | 629        |   |            |            |
| Övrigt <sup>1</sup>          | 5,30-5,30                          | 5,30       | 0,40       | -                        | -          | -            | -   | -          | -          |   |            |            |

1) Endast fastigheter utan lokalarea  
2) Avser intervall på värderingsobjektsnivå



This document is signed with a digital signature. The stamp is a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
25E739A4A3924BEF58D42C7AF3D25855

## 4.3. Nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder

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

**Känslighetsanalys**

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

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

| Känslighetsanalys                     | Förändring av antagande | Värde-<br>påverkan, mkr | Värde-<br>påverkan, % |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Direktavkastningskrav och kalkylränta | +1 procentenhet         | -31 259                 | -17,9                 |
| Direktavkastningskrav och kalkylränta | -1 procentenhet         | 49 072                  | 28,1                  |
| Långsiktig vakansgrad                 | +/-1 procentenhet       | -/+1 951                | -/+1,1                |
| Drift- och underhållskostnader        | +/-25 kr/kvm            | -/+1 182                | -/+0,7                |
| Marknadshyra                          | +/-50 kr/kvm            | +/-2 364                | +/-1,4                |

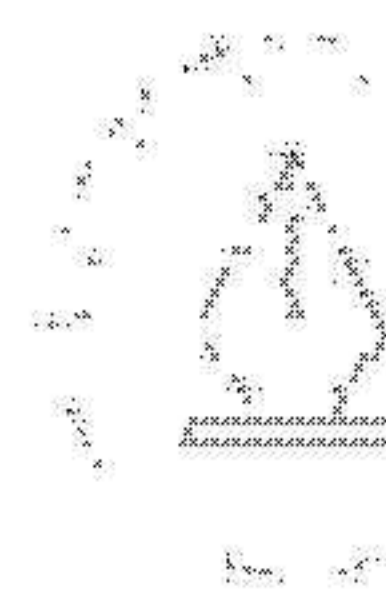
**§ Redovisningsprinciper - nyttjanderättstillgångar och leasingsskulder**  
I enlighet med IFRS 16 redovisas nyttjanderättstillgångar och finansiella skulder för samtliga väsentliga leasingavtal med en löptid över tolv månader. För Vasakronan utgörs dessa av leasingavtal avseende markarrenden och tomtträtter. 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 marknadsvärdet 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        |
|--|----------------|------------|--------------|
| <b>Ansaffningsvärde:</b>                       |                |            |              |
| Per 1 januari 2023                             | 5 092          | 85         | 5 177        |
| Omvärdering <sup>1</sup>                       | 1 185          | 0          | 1 185        |
| <b>Per 31 december 2023</b>                    | <b>6 277</b>   | <b>85</b>  | <b>6 362</b> |
| <b>Avskrivningar:</b>                          |                |            |              |
| Per 1 januari 2023                             | 0              | -27        | -27          |
| Årets avskrivning                              | 0              | -7         | -7           |
| <b>Per 31 december 2023</b>                    | <b>0</b>       | <b>-34</b> | <b>-34</b>   |
| <b>Redovisad tillgång per 31 december 2023</b> | <b>6 277</b>   | <b>51</b>  | <b>6 329</b> |

| Leasingsskulder                                     | Tomträttsavtal | Arrenden   | Total        |
|---|----------------|------------|--------------|
| <b>Ansaffningsvärde:</b>                            |                |            |              |
| Per 1 januari 2023                                  | 5 092          | 85         | 5 177        |
| Omvärdering <sup>1</sup>                            | 1 185          | 0          | 1 185        |
| <b>Per 31 december 2023</b>                         | <b>6 277</b>   | <b>85</b>  | <b>6 362</b> |
| <b>Amortering:</b>                                  |                |            |              |
| Per 1 januari 2023                                  | 0              | -26        | -26          |
| Årets amortering                                    | 0              | -7         | -7           |
| <b>Per 31 december 2023</b>                         | <b>0</b>       | <b>-33</b> | <b>-33</b>   |
| <b>Redovisad leasingsskuld per 31 december 2023</b> | <b>6 277</b>   | <b>52</b>  | <b>6 330</b> |

<sup>1</sup> Omvärdering av tomträttsavtal förklaras av högre bedömda tomträttsavgifter på de avtal som löpt ut under året, men som fortsatt är under förhandling.



This document is signed with a digital signature, which shall be a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
25E739AA4B9249E76DD42C7AF5D25855

**Avtalade framtida tomträttsavgifter**<sup>1</sup>

|  | 2023-12-31 |
|--|------------|
| Avtalade tomträttsavgifter år 1              | 101        |
| Avtalade tomträttsavgifter mellan 2 och 5 år | 235        |
| Avtalade tomträttsavgifter senare än 5 år    | 153        |
| <b>Utgående balans</b>                       | <b>489</b> |

1) Bedörda avgifter beräknat fram till kommande omförhandlings tidpunkt.

**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   |             | Moderbolaget |          |
|--|-------------|-------------|--------------|----------|
|  | 2023        | 2022        | 2023         | 2022     |
| <b>Anskaffningsvärde:</b>                  |             |             |              |          |
| Ingående anskaffningsvärde                 | 305         | 216         | 0            | 0        |
| Förvärv                                    | 35          | 89          | 0            | 0        |
| Försäljningar och uträningar               | -5          | 0           | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans - anskaffningsvärde</b> | <b>335</b>  | <b>305</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Avskrivningar:</b>                      |             |             |              |          |
| Ingående avskrivningar                     | -152        | -114        | 0            | 0        |
| Årets avskrivningar                        | -45         | -37         | 0            | 0        |
| Försäljningar och uträningar               | 2           | -1          | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans - avskrivningar</b>     | <b>-195</b> | <b>-152</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| <b>Utgående balans</b>                     | <b>140</b>  | <b>153</b>  | <b>0</b>     | <b>0</b> |

**NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER**

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

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

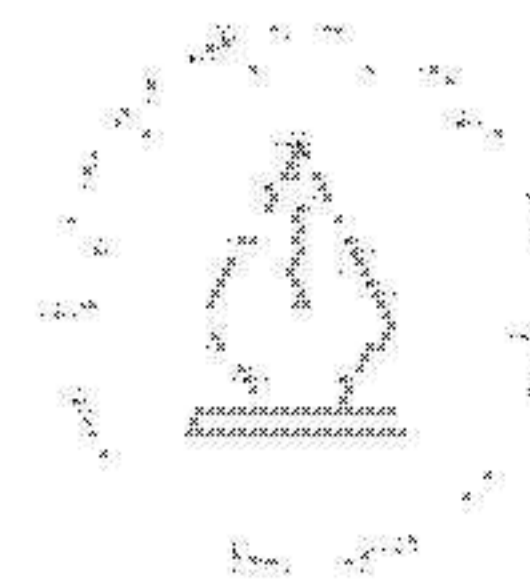
**5.1 Kundfordringar**

|                                    | Koncernen |           | Moderbolaget |          |
|------------------------------------|-----------|-----------|--------------|----------|
|                                    | 2023      | 2022      | 2023         | 2022     |
| Fordringar på hyresgäster          | 104       | 99        | 0            | 0        |
| Avsättningar för osäkra fordringar | -46       | -32       | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>             | <b>58</b> | <b>67</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

**Ålderfördelade kundfordringar koncernen**

|                           | 2023       | 2022      |
|---------------------------|------------|-----------|
| Ej förfallet              | 35         | 47        |
| Förfallet 1-30 dagar      | 12         | 11        |
| Förfallet 31-90 dagar     | 11         | 11        |
| Förfallet mer än 90 dagar | 46         | 30        |
| <b>Summa</b>              | <b>104</b> | <b>99</b> |

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



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

Document ID:  
2EE730A2A8B9248EF9BD42C7AF9D25855

## 5.2 Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                             | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|-----------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
|                             | 2023         | 2022         | 2023         | 2022     |
| Upplupna intäktsräntor      | 648          | 467          | 0            | 0        |
| Periodiserade hyresrabatter | 100          | 129          | 0            | 0        |
| Depositionskonton           | 321          | 307          | 0            | 0        |
| Järkningsmoms               | 8            | 15           | 0            | 0        |
| Förutbetalda driftkostnader | 46           | 39           | 0            | 0        |
| Fordran CSA                 | 346          | 0            | 0            | 0        |
| Moms i projekt              | 140          | 76           | 0            | 0        |
| Övriga poster               | 380          | 195          | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>      | <b>1 989</b> | <b>1 228</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## 5.3 Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|  | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|--|--------------|--------------|--------------|----------|
|  | 2023         | 2022         | 2023         | 2022     |
| Förutbetalda hyresintäkter                                 | 1 757        | 1 652        | 0            | 0        |
| Upplupna räntekostnader                                    | 953          | 755          | 0            | 0        |
| Upplupna kostnader avseende pågående projekt               | 155          | 236          | 0            | 0        |
| Deposition CSA-avtal                                       | 12           | 307          | 0            | 0        |
| Moms   | 291          | 310          | 0            | 0        |
| Depositioner   | 321          | 307          | 0            | 0        |
| Fastighetskatt   | 172          | 103          | 0            | 0        |
| Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt | 52           | 54           | 0            | 0        |
| Övriga poster  | 219          | 232          | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>                                     | <b>3 932</b> | <b>3 956</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

## NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

## 6.1 Målför 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 ramår och restriktioner diversifiera finansieringsstrukturen både avseende löptider och finansieringskällor, och därigenom säkerställa finansieringsbehovet till lägsta möjliga kostnad.

## 5 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:

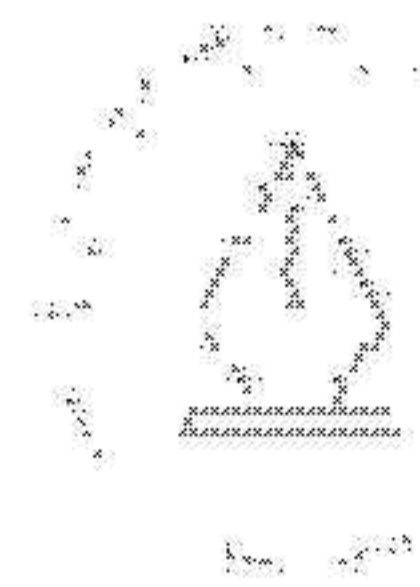
- Eget kapitalinstrument: värderas till verkligt värde via övrigt totalresultat.
- Derivatinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen.
- Skuldinstrument: värderas till verkligt värde via resultaträkningen, eller via övrigt totalresultat alternativt enligt anskaffningsvärde då det är syftat 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.



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

Document ID:  
2EE739A4A8B924BEF58D42C7AF9D25855

**Finansiella risker och rapportering**

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

**Finanspolicy**

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

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

**Avstämning efterlevnad finanspolicy 2023-12-31**

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

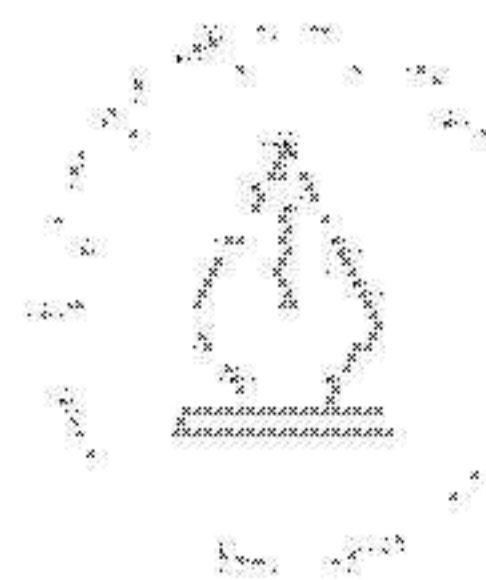
**6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen**

|  | Låneram | belopp basvaluta | Nominellt basvaluta | Varav utnyttjat | Andel, %   |
|--|---------|------------------|---------------------|-----------------|------------|
| Certifikatprogram                          | 25 000  | -                | -                   | 4 215           | 6          |
| Obligationer, SEK                          | 89 1001 | -                | -                   | 27 847          | 37         |
| Obligationer, NOK                          | -       | 11 931           | 11 931              | 11 833          | 16         |
| Obligationer, EUR                          | -       | 487              | 487                 | 5 419           | 7          |
| Obligationer, JPY                          | -       | 29 400           | 29 400              | 2 102           | 3          |
| Obligationer, AUD                          | -       | 230              | 230                 | 1 581           | 2          |
| Obligationer, USD                          | -       | 505              | 505                 | 5 087           | 7          |
| Obligationer, HKD                          | -       | 790              | 790                 | 949             | 1          |
| Obligationer, CHF                          | -       | 20               | 20                  | 240             | 0          |
| Banklån med säkerhet                       | 11 131  | -                | -                   | 11 131          | 15         |
| Nordiska och Europeiska Investeringsbanken | 5 855   | -                | -                   | 5 855           | 8          |
| Kreditfacilitet från ägarerna              | 18 000  | -                | -                   | 0               | 0          |
| <b>Totalt</b>                              |         |                  |                     | <b>76 259</b>   | <b>100</b> |

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

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

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



This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID: 25E730A2A8B924BEF5BD42C7AF5D25855

### Lånevillkor

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

### Finansierings- och likviditetsrisk

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

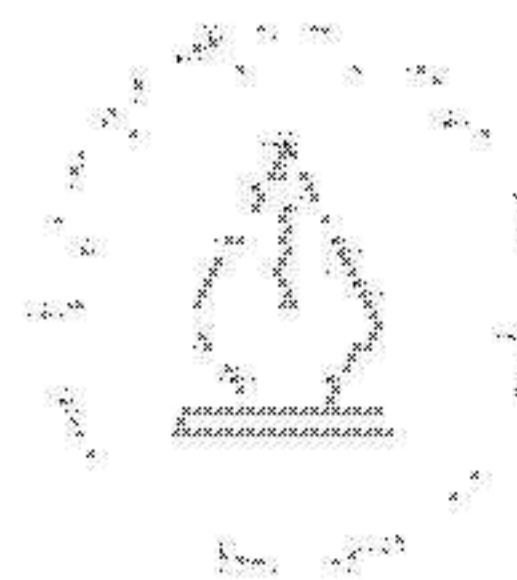
Vasakronan har ett kreditlöfte som löper till vidare med Första, Andra, Tredje och Fjärde AP-fonden under vilket ägarna förbinder sig att förse bolaget med likviditet. Avtalet har en volym på 18 mkr och en uppsägningstid om 24 månader.

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

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

### Ränterisk

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



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

Document ID:  
2EE739A4A3924BEF79BD42C7AF3D25855

| Likviditetsrisk – löptidsanalys | 2023           |                |                |                | 2022           |                |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                 | 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    |
| <b>KONCERNEN</b>                |                |                |                |                |                |                |                |                |
| <b>Tillgångar</b>               |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Kundfordringar                  | 58             | 0              | 0              | 0              | 67             | 0              | 0              | 0              |
| Övriga fordringar               | 2 459          | 0              | 0              | 0              | 1 428          | 0              | 0              | 0              |
| Likvida medel                   | 3 225          | 0              | 0              | 0              | 2 984          | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>5 742</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>4 479</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Skulder<sup>1)</sup></b>     |                |                |                |                |                |                |                |                |
| Obligationslån                  | -6 939         | -10 758        | -22 688        | -23 249        | -6 706         | -8 591         | -22 122        | -25 230        |
| Banklån                         | -2 808         | -2 278         | -10 478        | -5 259         | -1 098         | -2 497         | -6 123         | -10 703        |
| Certifikatlån                   | -4 256         | 0              | 0              | 0              | -4 900         | 0              | 0              | 0              |
| NSV                             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Räntederivat                    | -143           | -62            | 63             | 144            | -96            | -63            | -5             | -21            |
| Valutaderivat – inflöde         | 1 088          | 847            | 12 954         | 30 336         | 500            | 979            | 5 589          | 18 657         |
| Valutaderivat – utflöde         | -1 625         | -1 553         | -7 321         | -22 480        | -667           | -1 135         | -5 907         | -18 808        |
| Leverantörsskulder              | -70            | 0              | 0              | 0              | -71            | 0              | 0              | 0              |
| <b>Summa</b>                    | <b>-14 753</b> | <b>-13 804</b> | <b>-27 470</b> | <b>-20 508</b> | <b>-13 038</b> | <b>-11 307</b> | <b>-28 568</b> | <b>-56 105</b> |

<sup>1)</sup> Exklusive leasingsskuld tomträtt och arrende.

| Likvida medel          | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
|                        | 2023         | 2022         | 2023         | 2022     |
| Likvida medel          | 3 225        | 2 984        | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b> | <b>3 225</b> | <b>2 984</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

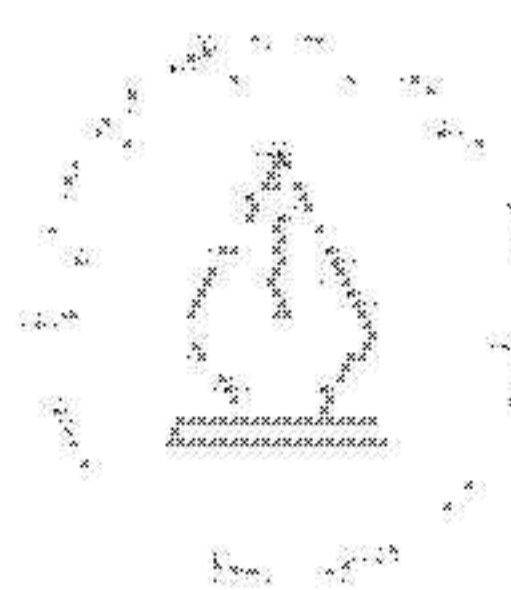
| Förfallstruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år | Räntebindning |            | Kapitalbindning |            |
|--|---------------|------------|-----------------|------------|
|  | Belopp        | Andel, %   | Belopp          | Andel, %   |
| 0-1  | 1 6874        | 22         | 11 062          | 15         |
| 1-2  | 2 694         | 3          | 10 366          | 14         |
| 2-3  | 5 899         | 8          | 8 457           | 11         |
| 3-4  | 24 151        | 32         | 11 016          | 14         |
| 4 år och senare  | 26 641        | 35         | 35 358          | 46         |
| <b>Utgående balans</b>   | <b>76 259</b> | <b>100</b> | <b>76 259</b>   | <b>100</b> |

**Varav**  
 Räntebärande skulder – rörligränta 11 433  
 Räntebärande skulder – fast ränta 64 826

**6.4 Derivat**

Derivatinstrument redovisas i balansräkningen per kontraktsgörelse 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 finanspolicy och eihandel, och det används primärt för att styra räntebindningstid och balansera följande riskområden:

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



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

Document ID:  
 2EE739A4A8B924BEF58D42C7AF3D25855

**Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning**

| Derivatinstrument – finansiella tillgångar         | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Ränteswappar, valutäränteswappar                   | 3 375         | 6 258         |
| Eldervat   | 0             | 170           |
| <b>Utgående balans</b>                             | <b>3 375</b>  | <b>6 428</b>  |
| Derivatinstrument – finansiella skulder            | 2023          | 2022          |
| Ränteswappar, valutäränteswappar, realränteswappar | -4 012        | -3 891        |
| Eldervat   | -11           | 0             |
| <b>Utgående balans</b>                             | <b>-4 023</b> | <b>-3 891</b> |
| <b>Netto derivatinstrument</b>                     | <b>-648</b>   | <b>2 537</b>  |

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

**Kreditrisk**

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

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

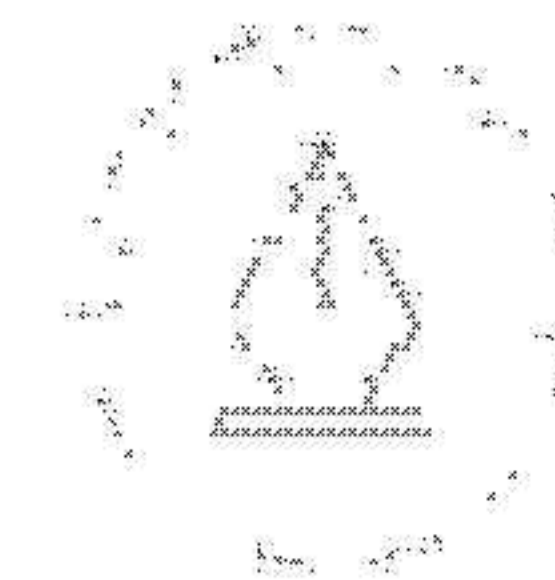
**Motpartsrisk derivatkontrakt**

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

| Långfristiga fordringar        | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|----------|
|                                | 2023         | 2022         | 2023         | 2022     |
| Deposition CSA-avtal           | 2 394        | 1 371        | 0            | 0        |
| Övriga långfristiga fordringar | 74           | 65           | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>         | <b>2 468</b> | <b>1 436</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |
| Övriga långfristiga skulder    | Koncernen    |              | Moderbolaget |          |
| Deposition CSA-avtal           | 0            | -13          | 0            | 0        |
| Skulder till dotterbolag       | -            | -            | 0            | 0        |
| Övriga långfristiga skulder    | -65          | -65          | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>         | <b>-65</b>   | <b>-78</b>   | <b>0</b>     | <b>0</b> |

**6.5 Finansiella instrument**

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



This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
25E730A4A3924BE76BD42C7AF3D25855

| 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 |               |
|--|--|---------------|--|--------------|-----------------|---------------|----------------|---------------|
|  | 2023   | 2022          | 2023   | 2022         | 2023            | 2022          | 2023           | 2022          |
| <b>Finansiella tillgångar</b>                        |  |               |  |              |                 |               |                |               |
| Kundfordringar                                       | 58   | 67            | 0  | 0            | 58              | 67            | 58             | 67            |
| Deposition CSA-avtal                                 | 2 394  | 1 371         | 0  | 0            | 2 394           | 1 371         | 2 394          | 1 371         |
| Derivatinstrument                                    | 0  | 0             | 3 375  | 6 428        | 3 375           | 6 428         | 3 375          | 6 428         |
| Likvida medel  | 3 225  | 2 984         | 0  | 0            | 3 225           | 2 984         | 3 225          | 2 984         |
| <b>Summa</b>   | <b>5 677</b>   | <b>4 422</b>  | <b>3 375</b>   | <b>6 428</b> | <b>9 052</b>    | <b>10 850</b> | <b>9 052</b>   | <b>10 850</b> |
| <b>Finansiella skulder</b>                           |  |               |  |              |                 |               |                |               |
| Obligationslån                                       | 55 058   | 54 453        | 0  | 0            | 55 058          | 54 453        | 50 689         | 48 069        |
| Banklån  | 16 986   | 17 527        | 0  | 0            | 16 986          | 17 527        | 17 015         | 17 304        |
| Certifikatlån  | 4 215  | 4 886         | 0  | 0            | 4 215           | 4 886         | 4 216          | 4 883         |
| NSV  | 0  | 559           | 0  | 0            | 0               | 559           | 0              | 551           |
| Leasingskuld tomträtt och arrende                    | 6 330  | 5 151         | 0  | 0            | 6 330           | 5 151         | 6 330          | 5 151         |
| Leverantörsskulder                                   | 70   | 71            | 0  | 0            | 70              | 71            | 70             | 71            |
| Deposition CSA-avtal                                 | 0  | 13            | 0  | 0            | 0               | 13            | 0              | 13            |
| Derivatinstrument                                    | 0  | 0             | 4 012  | 3 891        | 4 012           | 3 891         | 4 012          | 3 891         |
| <b>Summa</b>   | <b>82 659</b>  | <b>82 660</b> | <b>4 012</b>   | <b>3 891</b> | <b>86 671</b>   | <b>86 551</b> | <b>82 332</b>  | <b>79 933</b> |
| <b>Värdförändring finansiella instrument</b>         |  |               |  |              |                 |               |                |               |
| Räntederivat   |  |               |  |              |                 |               | -1 530         | 1 391         |
| Förtidslösta derivat                                 |  |               |  |              |                 |               | -9             | -198          |
| Värdereglering lån i utländsk valuta                 |  |               |  |              |                 |               | 1 473          | -1 903        |
| Värdereglering valutaderivat                         |  |               |  |              |                 |               | -1 473         | 1 903         |
| Elderivat  |  |               |  |              |                 |               | -181           | 98            |
| <b>Summa</b>   |  |               |  |              |                 |               | <b>-1 720</b>  | <b>1 291</b>  |

#### 6.6 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

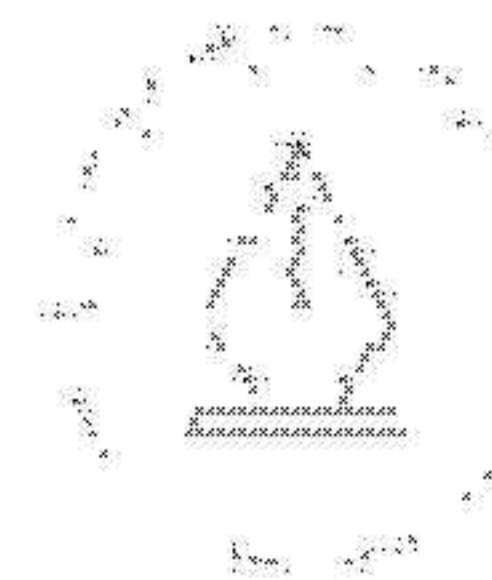
Vasakronan är kommanditdelägare i Stora Ursvik KB och ansvarar för bolagets förbindelser med ett belopp motsvarande insatt kapital 46 mkr (46).

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

| Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser | Koncernen |        | Moderbolaget |      |
|---|-----------|--------|--------------|------|
|   | 2023      | 2022   | 2023         | 2022 |
| Fastighetsinteckningar                        | 11 180    | 11 180 | Inga         | Inga |
| Eventuellförpliktelser                        | 287       | 287    | Inga         | Inga |

#### 6.7 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | Koncernen  |          | Moderbolaget |          |
|---|------------|----------|--------------|----------|
|   | 2023       | 2022     | 2023         | 2022     |
| Beräknade förmånsbestämda pensionskostnader         | -17        | 6        | 0            | 0        |
| Försäljning av inventarier                          | 0          | 0        | 0            | 0        |
| <b>Summa</b>  | <b>-17</b> | <b>6</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF58D42C7AF3D25855

## NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

## 7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

| Aktier och andelar i dotterbolag                 | Moderbolaget                          |                                      |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
|  | 2023                                  | 2022                                 |
| Ingående balans                                  | 24 883                                | 24 883                               |
| <b>Utgående balans</b>                           | <b>24 883</b>                         | <b>24 883</b>                        |
|  | <b>Redovisat värde i moderbolaget</b> | <b>2023</b>                          |
|  |                                       | <b>2022</b>                          |
| <b>Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen</b> | <b>Aktier/ andelar<sup>1</sup></b>    | <b>Kapital- andel, %<sup>2</sup></b> |
| Vasakronan AB (publ), 556061-4606, Stockholm     | 40 000 000                            | 100                                  |
| <b>Summa</b>                                     | <b>24 883</b>                         | <b>24 883</b>                        |

<sup>1)</sup> Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

<sup>2)</sup> Avser koncernens samlade kapitalandel.

## 7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

| Aktier och andelar i joint ventures | Koncernen  |            | Moderbolaget |          |
|-------------------------------------|------------|------------|--------------|----------|
|                                     | 2023       | 2022       | 2023         | 2022     |
| Ingående balans                     | 711        | 971        | 0            | 0        |
| Erhållen utdelning                  | 0          | -125       | 0            | 0        |
| Årets resultatandel                 | -211       | -151       | 0            | 0        |
| Förvärv/försäljning                 | 0          | 18         | 0            | 0        |
| Kapitaltillskott                    | 10         | 0          | 0            | 0        |
| Omklassificering av dotterbolag     | 20         | 0          | 0            | 0        |
| Övrigt                              | 0          | -2         | 0            | 0        |
| <b>Utgående balans</b>              | <b>530</b> | <b>711</b> | <b>0</b>     | <b>0</b> |

| Org. nr | Säte | Kapital- andel, % | Aktier/ Andelar | Redovisat värde 2023 | Redovisat resultat i respektive utveckling på Järvafältet | Erhållen utdelning | Redovisat värde 2022 | Övrigt ägare |
|---------|------|-------------------|-----------------|----------------------|---|--------------------|----------------------|--------------|
|         |      |                   |                 |                      |   |                    |                      |              |

## Bolag som bedriver långsiktig utveckling av byggrätter på Järvafältet

|                         |             |           |    |       |     |      |   |     |         |
|-------------------------|-------------|-----------|----|-------|-----|------|---|-----|---------|
| Järvastaden AB          | 556611-6884 | Solna     | 50 | 500   | 262 | -40  | 0 | 302 | Skanska |
| Ursvik Exploaterings AB | 556611-6892 | Stockholm | 50 | 5 000 | 0   | 0    | 0 | 0   | Bonava  |
| Stora Ursvik KB         | 969679-3182 | Stockholm | 50 | 50    | 238 | -103 | 0 | 341 | Bonava  |

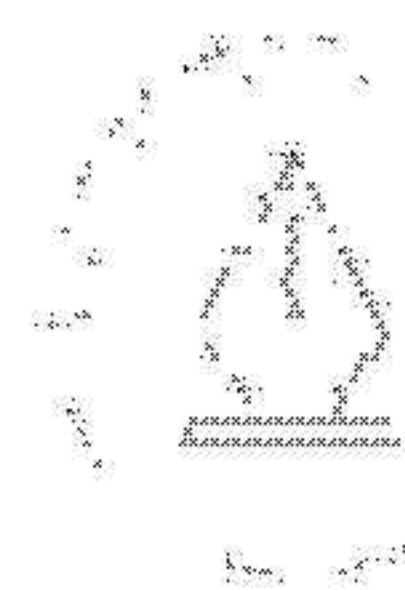
## Bolag för fastighetsutveckling i Värtanhamnen

|                       |             |           |    |       |   |   |   |   |        |
|-----------------------|-------------|-----------|----|-------|---|---|---|---|--------|
| 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

|                               |             |           |    |            |             |          |            |    |             |
|-------------------------------|-------------|-----------|----|------------|-------------|----------|------------|----|-------------|
| Idun Real Estate Solutions AB | 559016-1245 | Stockholm | 49 | 1 025      | 20          | 0        | 0          | 0  | Klipsk m.fl |
| Hydda Holding AB              | 559323-5921 | Stockholm | 32 | 45 968     | 10          | -68      | 0          | 68 | Invest Blq  |
| <b>Summa</b>                  |             |           |    | <b>530</b> | <b>-211</b> | <b>0</b> | <b>711</b> |    |             |

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



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

Document ID:  
2EE739A4A89248EF6BD42C7AF3D25855

## 7.3 Långfristiga fordringar, joint ventures

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

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

## 7.4 Närsstående

## Närstående

| Närstående          | Transaktioner  |
|---------------------|--|
| Dotterbolag         | Ingen utdelning har erhållits från Vasakronan AB under 2023. Bolaget har erlagt ersättning för administrativa tjänster om 50 tkr och erhållit ett koncernbidrag om 50 tkr.   |
| Moderbolagets ägare | Första och Tredje AP-fonden förhryr kommersiella lokaler till marknadsmissiga villkor. Vasakronan har ett teckningsåtagande med Första, Andra Tredje och Fjärde AP-fonden gällande företagscertifikat, se vidare information i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Vid utgången av 2023 hade Tredje AP-fonden ett obligationsinnehav i Vasakronan på 225 mkr. |

## Styrelse

För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen styrelseledamot har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av styrelsen finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Ingen ersättning har utgått till styrelsen i Vasakronan Holding AB.

## Ledningsgrupp

För uppgift om ersättningar i Vasakronan AB, se not 2.4. Ingen ledande befattningshavare har direkt eller indirekt varit delaktig i någon affärstransaktion med Vasakronan. Presentation av ledningsgruppen finns i Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023.

## Koncernbolag

Bolag framgår av not 7.1 och transaktioner not 8.1, se även Vasakronan AB:s årsredovisning för 2023. Transaktioner mellan koncernbolag avser främst fakturering från Vasakronan AB för de tjänster avseende fastighetsförvaltning som utförs samt ränta på koncernmellanhavanden.

## Intressetärog och joint ventures

Bolag och transaktioner framgår av not 7.2 och 7.3. Transaktionerna avser främst resultatandelar i bolagen samt värdeöverföringar mellan koncernen och bolagen.

## NOT 8 MODERBOLAGET

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

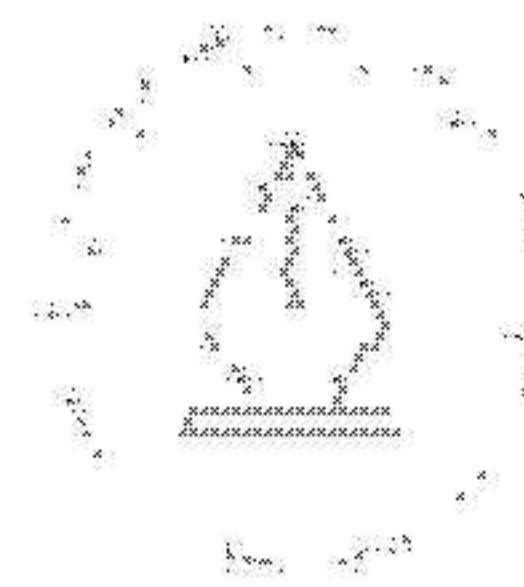
- Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor och rapporteringsvaluta för både moderbolaget och koncernen.
- Andelar i dotterbolag redovisas i enlighet med anskaffningsmetoden. Skulle bokfört värde överstiga dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen.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

## 8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

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

## 8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

| Resultat från andelar i dotterbolag | Moderbolaget |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
|                                     | 2023         | 2022         |
| Erhållna och lämnade koncernbidrag  | 0            | 0            |
| Utdelning från dotterbolag          | 0            | 4.000        |
| <b>Summa</b>                        | <b>0</b>     | <b>4.000</b> |



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

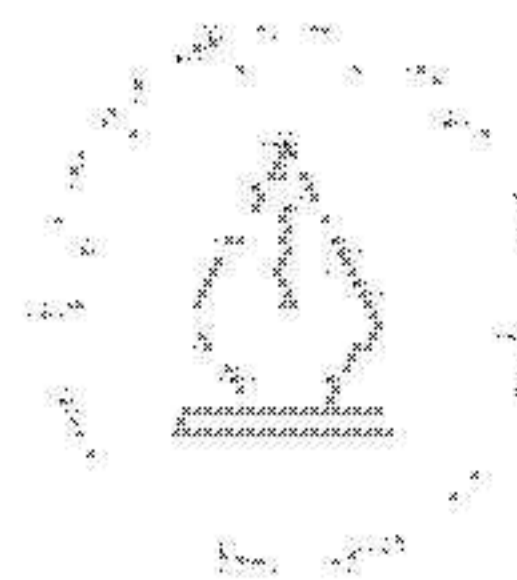
Document ID:  
2EE739A4A8924BEF58D42C7AF3D25855

**NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

|  |                          |
|--|--------------------------|
| <b>Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</b> |                          |
| Balanserade vinstmedel                                       | 24 483 264 000 kr        |
| Årets resultat   | 0 kr                     |
| <b>Summa</b>   | <b>24 483 264 000 kr</b> |
| <b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:</b> |                          |
| I ny räkning överförs  | 24 483 264 000 kr        |
| <b>Summa</b>   | <b>24 483 264 000 kr</b> |

**NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN**

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



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF9BD42C7AF9D25855

## Styrelsens undertecknande

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

**Kristin Magnusson Bernard**  
Styrelsens ordförande

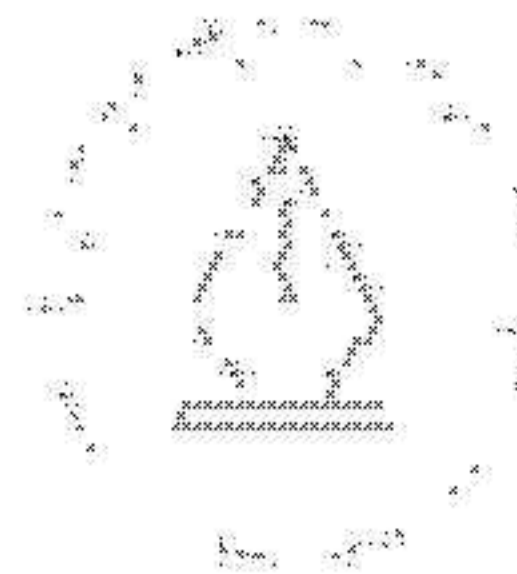
**Niklas Ekvall**  
Ledamot

**Eva Halvarsson**  
Ledamot

**Staffan Hansén**  
Ledamot

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

**Katrine Söderberg**  
Auktoriserad revisor



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

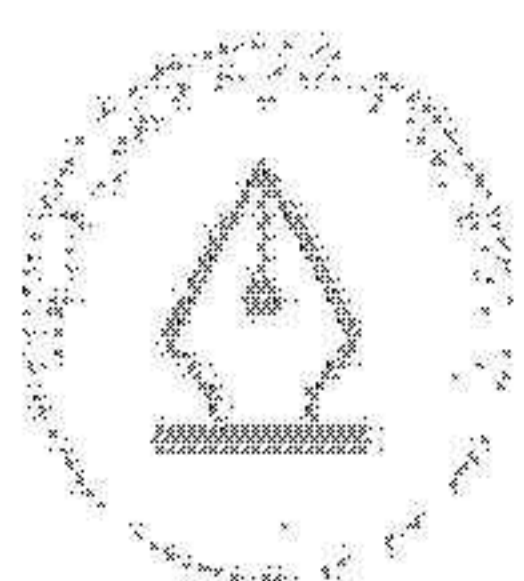
Document ID:  
2EE739AAAB924BEF9BD42C7AF9D25B55

# List of Signatures

Page 1/1

## Vasakronan\_Holding\_AB\_årsredovisning\_2023.pdf

| Name                      | Method | Signed at               |
|---------------------------|--------|-------------------------|
| KATRINE SÖDERBERG         | BANKID | 2024-03-21 13:36 GMT+01 |
| KRISTIN MAGNUSSON BERNARD | BANKID | 2024-03-21 08:40 GMT+01 |
| NIKLAS EKVALL             | BANKID | 2024-03-21 08:37 GMT+01 |
| Staffan Sven-Erik Hansén  | BANKID | 2024-03-21 08:22 GMT+01 |
| Eva Maria Halvarsson      | BANKID | 2024-03-21 07:42 GMT+01 |



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

External reference: 2FE739AAAB924BEF9BD42C7AF9D29655

# 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 2023.

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 2023 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 2023 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.

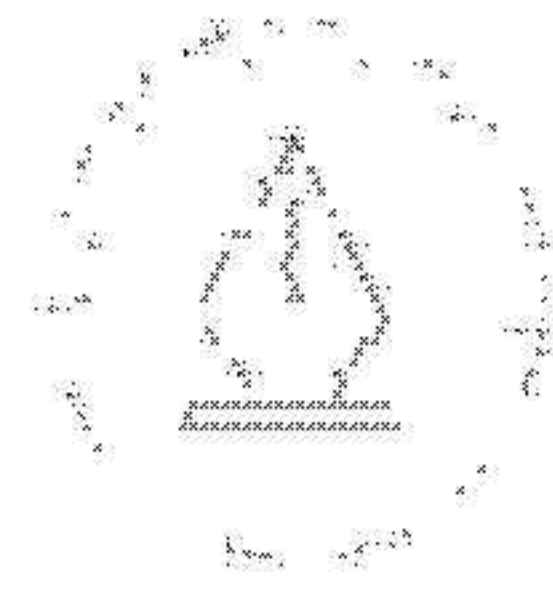
Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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



This document is a scanned copy of the original document of the document.

Document ID:  
2EE739A2A3B924BEF38DD42C7AF5D25855

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
  - inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

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

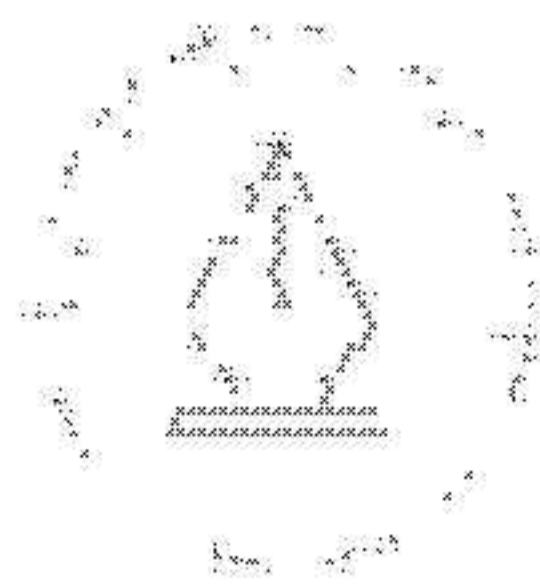
### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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



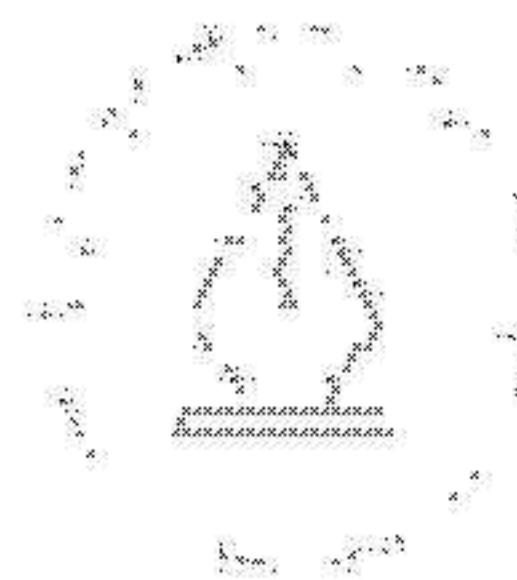
This document is signed with a digital signature, which serves as a guarantee for the authenticity of the document.

Document ID:  
2EE736A2A3B924BEF38D42C7AF5D25855

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 räkenskaper. 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



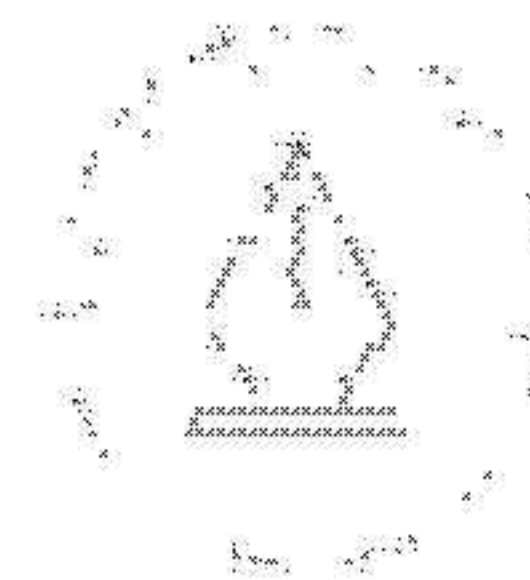
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF58D42C7AF9D25855



Vasakronan

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



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

Document ID:  
2EE739AAAB924BEF98D42C7AF9D29855