20240524113615

Årsredovisning

för

Position Stockholm AB

Org nr 556577-3818

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 3/4 2024

Underskrift

Åsa Lindfors

Namnförtydligande

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Position Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Förväntad framtida utveckling 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-33 925	6 064	37 468	34 766	38 467
Balansomslutning	123 367	100 048	507 398	443 067	401 235

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.

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

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

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

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

20240524111935

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 519 299
årets förlust	-10 574 076
	27 945 223
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 945 223
	27 945 223

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		0	0
Administration		-6	-6
Rörelseresultat		**-6**	**-6**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	-33 926	6 073
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8	8 375
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	0	-8 378
Resultat från finansiella poster		**-33 918**	**6 070**
Resultat efter finansiella poster		**-33 924**	**6 064**
Bokslutsdispositioner	8	23 318	-7 306
Resultat före skatt		**-10 606**	**-1 242**
Skatt	9	32	33
Årets resultat		**-10 574**	**-1 209**

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

20240524113617

Balansräkning
Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	10	10
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	11, 12, 13	50	50
Summa anläggningstillgångar		**60**	**60**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	13	122 645	99 557
Övriga fordringar		662	430
		123 307	**99 987**
Summa omsättningstillgångar		**123 307**	**99 987**
SUMMA TILLGÅNGAR		**123 367**	**100 047**

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		10	10
		110	**110**
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		38 519	39 728
Årets resultat		-10 574	-1 209
		27 945	**38 519**
Summa eget kapital		**28 055**	**38 629**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	2 667	2 699
Summa långfristiga skulder		**2 667**	**2 699**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	11	92 645	58 719
Summa kortfristiga skulder		**92 645**	**58 719**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**123 367**	**100 047**

20240524111618

Förändring eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Övrigt bundet kapital	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**10**	**39 728**	**39 839**
Årets resultat			-1 209	-1 209
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**10**	**38 519**	**38 630**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**10**	**38 519**	**38 630**
Årets resultat			-10 574	-10 574
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**10**	**27 945**	**28 056**

Aktiekapitalet består av 1 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6	-6
Erhållna räntor		8	8 375
Betalda räntor		0	-8 378
Betald skatt		224	-19
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**226**	**-28**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-) / minskning(+) av rörelsefordringar		-23 339	296 661
Ökning(+) / minskning(-) av rörelseskulder		23 113	-296 633
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**0**
Årets kassaflöde		**0**	**0**
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		**0**	**0**

20240524116739

Noter

Not 1 Allmän information

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

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

Not 2 Redovisningsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

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

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

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

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.

Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

Intäktsredovisning

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

Intäkter från dotterbolag

Utdelning redovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Intäkter från försäljning av dotterbolag redovisas då risker och förmåner förknippade med innehavet i dotterbolaget övergått till köparen.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

Position Stockholm AB är ett helägt dotterbolag till Vasakronan AB (publ), org nr 556061-4603, med säte i Stockholm som ingår i Vasakronan-koncernen. Koncernredovisning upprättas inte med stöd av ÅRL 7:2. Vasakronan Holding AB, org nr 556650-4196, med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning.

Av totala inköp 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

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

Bolaget är dock indirekt utsatt för följande finansiella risker:
- kreditförsörjningsrisk; risken att inte ha tillgång till finansering av sin verksamhet
- ränterisk; risken att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- motpartsrisk; risken att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden

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

20240524111520

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 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Resultat från andelar i dotterbolag	-33 926	6 073
	-33 926	**6 073**

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

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	0	8 375
Övriga ränteintäkter	8	0
	8	**8 375**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	0	-8 375
Övriga räntekostnader	0	-3
	0	**-8 378**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	23 325	0
Lämnade koncernbidrag	-6	-7 306
	23 318	**-7 306**

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	32	32
Totalt redovisad skatt	**32**	**32**

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Redovisat resultat före skatt	10 606	-1 241
Skatt enligt gällande skattesats	-2 185	256
Ej avdragsgilla kostnader		0
Ej skattepliktiga intäkter	-5	0
Övrigt	0	-2
Ej avdragsgill ränta	2 158	-222
Redovisad effektiv skatt	**-32**	**32**

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

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10	10
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**10**	**10**
Utgående redovisat värde	**10**	**10**

Inventarier utgörs av konst.

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-58 669	110 758
Reglering av resultatandelar	-33 926	-169 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-92 595**	**-58 669**
Utgående redovisat värde	**-92 595**	**-58 669**

Negativa andelsvärden på kommanditbolag redovisas som skuld till kommanditbolag i balansräkningen.

20240524111621

Not 12 Specifikation aktier och andelar i dotterbolag

Namn	Andel i %
KB Positionen 2	1
Vasakronan Värtan Exploatering AB	100
RTB Reval KB	49

	Org.nr	Säte
KB Positionen 2	969666-7485	Stockholm
Vasakronan Värtan Exploatering AB	556984-3963	Stockholm
RTB Reval KB	556967-6108	Stockholm

Not 13 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
Finansiella tillgångar		
Aktier och andelar i koncernföretag	-92 595	-58 669
Fordringar hos koncernföretag	122 645	99 557
	30 050	**40 888**

Finansiella skulder

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 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	2 667	2 667
	2 667	**2 667**

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	2 699	2 699
	2 699	**2 699**

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	2 699	-32	2 667
	2 699	**-32**	**2 667**

Not 15 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Betalningsansvar som komplementär i kommanditbolag	3 938	3 003
	3 938	**3 003**

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

20240523111622

Not 17 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	38 519 299
årets förlust	-10 574 076
	27 945 223
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 945 223
	27 945 223

Stockholm den 2 april 2024

Johanna Skogestig
Ordförande

Sheila Florell

Christer Nerlich

Åsa Lindfors

Vasakronan

Årsredovisning 2023

Vasakronan Holding AB

556650-4196

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

Document ID:
2FE739AAABB2ABEF98D42C7AF0D29B6B

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse		3
Kvartalsöversikt		13
Femårsöversikt		14
Koncernens rapport över totalresultat		16
Koncernens balansräkning		17
Koncernens förändring av eget kapital		18
Koncernens kassaflödesanalys		19
Moderbolagets räkningar		20
NOTER		21
Styrelsens undertecknande		46
Revisionsberättelse		47
Definitioner		50

NOT 1	ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER	
1.1	Allmän information	21
1.2	Redovisningsprinciper	21
NOT 2	INTÄKTER OCH KOSTNADER	
2.1	Segmentsrapportering	22
2.2	Hyresintäkter	24
2.3	Kostnader	24
2.4	Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen	25
2.5	Finansiella intäkter och kostnader	29
NOT 3	SKATT	
	Skatt	30
3.1	Avstämning av skattekostnad/-intäkt	30
3.2	Uppskjuten skatt	31
3.3	Marknadsvärdering uppskjuten skatt	31
3.4	Värdeminskningsavdrag	31
NOT 4	TILLGÅNGAR	
4.1	Immateriella anläggningstillgångar	32
4.2	Förvaltningsfastigheter	32
4.3	Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder	35
4.4	Inventarier	36
NOT 5	OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER	
	Operativa fordringar och skulder	36
5.1	Kundfordringar	36
5.2	Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37
5.3	Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37

NOT 6	FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR	
6.1	Mål för finansieringsverksamheten	37
6.2	Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen	38
6.3	Finansiella risker	39
6.4	Derivat	40
6.5	Finansiella instrument	41
6.6	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	42
6.7	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	42
NOT 7	KONCERNSTRUKTUR	
7.1	Aktier och andelar i dotterbolag	43
7.2	Andelar i intresseföretag och joint ventures	43
7.3	Långfristiga fordringar joint ventures	44
7.4	Närstående	44
NOT 8	MODERBOLAGET	
	Moderbolaget	44
8.1	Inköp och försäljning mellan koncernbolag	44
8.2	Resultat från andelar i dotterbolag	44
NOT 9	FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION	
	Förslag till vinstdisposition	45
NOT 10	HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN	
	Händelser efter balansdagen	45

This document is digitally signed. Any alterations to the document will invalidate the signature.
Document ID: 5E8792AA-5224-EE11-A81C-00224826A4F5

Förvaltningsberättelse

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

ALLMÄN INFORMATION

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

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

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

OM VASAKRONAN

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

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

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Hyresintäkter

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

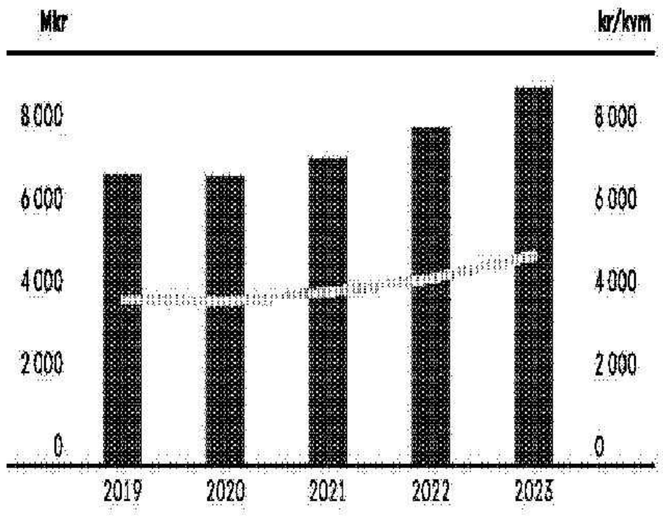
Under året har nyuthyrningar gjorts om 117 000 kvadratmeter (159 000) med en årshyra motsvarande 609 mkr (915). 15 procent (17) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

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.

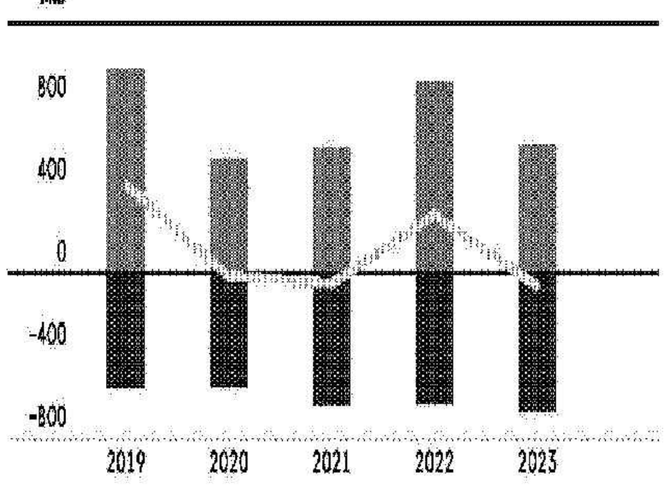
Omförhandlingar av hyreskontrakt har under året genomförts motsvarande 345 000 kvadratmeter (282 000) och en årshyra på 1 480 mkr (1 078). Dessa har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 1 procent utöver index (5). Årets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till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



Document ID: 20240226-224553-EET-PRD-1-1-1-1-1
Signature Not Verified
This document is digitally signed. Any changes made to this document will invalidate the signature.

Fastighetskostnader

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

Administration

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

Driftöverskott och redovisad direktavkastning

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

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

Finansnetto

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

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

Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

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

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

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

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 page is a part of the document. Any use of this page in other context than the document is prohibited.
Document ID: 20240227-5-1425782

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

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

Per 31 december 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 halvårsskiftet 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). Värdeminskningen 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 förklarat 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 orealiserade 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 förvärven var lägre än den nominella. Värdet av goodwill uppgick per 31 december 2023 till 1 901 mkr, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

Värdepåverkande faktorer, fastigheter

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

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
Totalt		**-8,7**

Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-8,6	-8,2
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-12,2	-0,5
Transaktioner	-	-
Totalt		**-8,7**

This file is saved in accordance with the archive requirements of the Swedish National Archives. Document ID: 20240227-20240228-3027254

FASTIGHETSINNEHAV OCH KONTRAKTSPORTFÖLJ

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start inflyttning	Uthyrningsgrad, %[1]	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering[2]
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	Hästskon 9	570	184	32	9 100	Q1 - 25	89	Okt-25	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	386	89	8 000	Q1 - 23	46	Mar- 24	Platina
Göteborg	Kronhusgatan	90	34	38	2 540	Q3 - 24	100	Jul- 24	Guld
Totalt större fastighetsprojekt		**4 150**	**1 876**	**45**	**74 140**		**66**		
Övriga projekt		2 681	1 354						
Totalt		**6 831**	**3 230**						

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

Fastighetsprojekt

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

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

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

Förändring fastighetsvärden

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

This page is digitally signed by Vasakronan AB
Document ID: 20240227-070000-PROD-ANNUAL_REPORT-SE-0000
Any changes to this document will invalidate the signature.

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 tomträttsavgälder 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 avgälder med avgäldsränta motsvarande 3,00–3,75 procent.

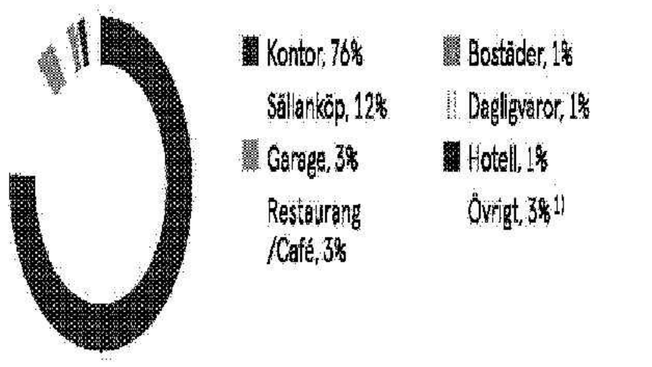
Kontraktsportfölj

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 kontraktsportföljen 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.

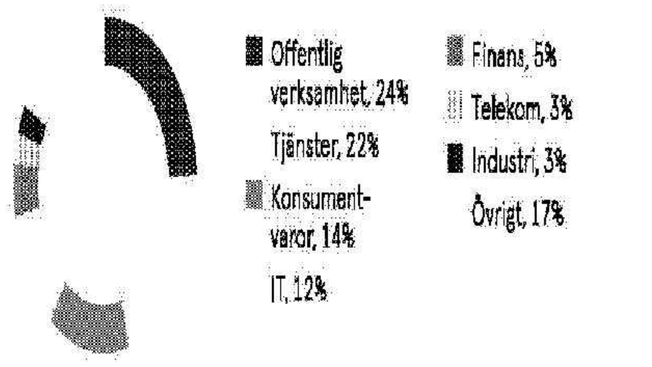
Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 90,1 procent och för handel till 95,6 procent vid utgången av året, att jämföra med 90,7 respektive 93,6 procent vid årsskiftet 2022/2023.

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

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

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

Jämn fördelning av hyresförfall

	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
Summa	**4 037**	**9 089**	**96**
Bostäder	1 169	115	1
Garage	-	261	3
Totalt	**5 206**	**9 465**	**100**

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

Den här sidan är gjord av människor. Vasakronan är en av Sveriges största fastighetsägare och vi äger, utvecklar och förvaltar fastigheter för kontor, handel och bostäder i Stockholm, Uppsala, Malmö och Lund. Vi vill att våra fastigheter ska bidra till en hållbar stad och att de ska vara en bra plats för människor att vistas på. Läs mer på vasakronan.se

FINANSIERING

Räntebärande skulder

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

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

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

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

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

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

Finansiella risker

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

Fördelning finansieringskällor

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

Ränte- och kapitalbindning

	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallotidpunkt	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	24 161	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
Totalt	**76 259**	**100**	**76 259**	**100**

Document ID: 20240305-WVZCZCEJ-00278-PDF-E
Signature not verified
This document is digitally signed.

Miljöcertifiering

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

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

Grön finansiering

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

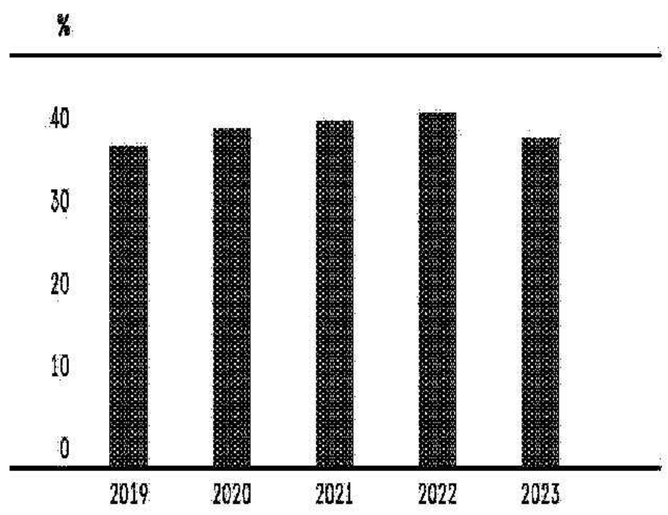
Vasakronan är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och certifikat och all upplåning under året har varit grön. Vid årets slut uppgick volymen gröna obligationer till 47 564 mkr (44 819) och gröna certifikat till 4 215 mkr (4 400). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid årets slut till totalt 5 855 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603). Andelen grön finansiering som består av gröna obligationer, gröna företagscertifikat och gröna banklån uppgick till 83 procent (82) av den totala låneportföljen.

Eget kapital

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

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

Betryggande soliditet



Per 31 december.

Grön finansiering under ramverk

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

ÖVRIG INFORMATION

Årsstämma

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

Styrelsen

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

Aktiekapital

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

Risker och möjligheter

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

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

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

Intern kontroll av den finansiella rapporteringen

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

Kontrollmiljö

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

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

This page is a digital document. Changes to the content of this document, after it has been digitally signed, will invalidate the signature.
Document ID: 20240226-5c0c7a4c-0d2e-4d3f-8e1b-9a7c6d5e4f3a

Riskbedömning

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

Kontrollaktiviteter

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

Information och kommunikation

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

Uppföljning av intern kontroll

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

Personal

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

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

Hållbarhetsrapport

I enlighet med 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 page is part of a document that has been digitally signed in accordance with the Swedish National Archives' requirements for long-term preservation of electronic records. Signer: Vasakronan AB. Time: 2024-03-20 08:00:00 +01:00. Method: Adobe PDF Library 15.0. Certificate: Vasakronan AB. Validity: Passed. Integrity: Passed.

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.

Detta är en elektronisk kopia av ett dokument. Det är endast undertecknade versioner som är juridiskt bindande. Det elektroniska arkivet förvaras av Euroclear Sweden AB.

Kvartalsöversikt

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
RESULTATRÄKNINGAR, mkr				
Hyresintäkter	**2 331**	**2 322**	**2 283**	**2 221**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-342	-286	-354	-356
Underhållskostnader	-41	-29	-31	-36
Fastighetsskatt	-196	-208	-207	-209
Driftöverskott	**1 752**	**1 799**	**1 691**	**1 620**
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 leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-45	-40	-40	-40
Resultat efter finansnetto	**1 143**	**1 264**	**1 120**	**1 118**
Varav förvaltningsresultat	*1 243*	*1 278*	*1 183*	*1 147*
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-7 390	-1 481	-2 631	-5 048
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-1	-2
Värdeförändring finansiella instrument	-865	-600	-26	-229
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0
Resultat före skatt	**-7 114**	**-819**	**-1 538**	**-4 161**
Skatt	1 465	172	286	851
Periodens resultat	**-5 649**	**-647**	**-1 252**	**-3 310**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0*	*-1*	*-1*	*-1*
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-5 649**	**-646**	**-1 251**	**-3 309**

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
BALANSRÄKNINGAR, mkr				
Förvaltningsfastigheter	174 569	181 088	181 926	183 809
Eget kapital	78 902	84 668	85 205	86 458
Räntebärande skulder	76 259	77 142	77 230	76 447
Balansomslutning	194 820	203 421	203 183	203 765
NYCKELTAL				
Fastighetsrelaterade uppgifter				
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, %	76	77	74	73
Finansrelaterade uppgifter				
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,7	2,7	2,6	2,4
Genomsnittlig räntebindning, år	4,1	3,5	3,7	3,9
Räntetäckningsgrad för perioden, ggr	3,8	3,8	3,7	3,8
Belåningsgrad på balansdagen, %	42	41	41	40
Soliditet på balansdagen, %	40	42	42	42
Övriga uppgifter				
Antal anställda på balansdagen	300	301	295	295

Det här är en digital version av Vasakronans årsredovisning. Den är framtagen för att läsas på skärm och kanske inte är så lämplig att skriva ut. Vill du ha en tryckt version kan du beställa den på vasakronan.se/arsredovisning.

Femårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
RESULTATRÄKNINGAR, mkr					
Hyresintäkter	**9 157**	**8 167**	**7 425**	**7 006**	**7 040**
Driftkostnader och fastighetsadministration	-1 338	-1 243	-1 124	-1 049	-1 059
Underhållskostnader	-137	-117	-100	-116	-119
Fastighetsskatt	-820	-839	-668	-652	-655
Driftöverskott	**6 862**	**5 968**	**5 533**	**5 189**	**5 207**
Central administration	-111	-116	-124	-118	-113
Resultat från andelar i joint ventures	-211	-151	193	-219	1105
Räntenetto	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131
Räntekostnader leasingskuld	-165	-160	-160	-158	-147
Resultat efter finansnetto	**4 645**	**4 333**	**4 391**	**3 577**	**4 921**
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 nyttjanderättstillgångar	-7	-7	-7	-7	-7
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	938	167	-881
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-2	-5	0	-74
Resultat före skatt	**-13 632**	**10 532**	**20 572**	**4 820**	**17 229**
Skatt	-2 774	-2 067	-4 213	-1 106	-3 320
Årets resultat	**-10 858**	**8 465**	**16 359**	**3 714**	**13 909**
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-3	-3	-6	-4	-2
Summa resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	**-10 855**	**8 468**	**16 365**	**3 718**	**13 911**
BALANSRÄKNINGAR, mkr					
Förvaltningsfastigheter	174 569	188 317	181 575	162 420	156 071
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
NYCKELTAL					
Fastighetsrelaterade uppgifter					
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	156 071
Marknadsvärde på balansdagen, kr/kvm	72 940	78 631	77 332	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, %[1]	-8,7	2,7	9,4	0,8	9,6
Totalavkastning totalt bestånd, %	-5,2	6,0	12,8	4,0	13,4
Finansrelaterade uppgifter					
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, ggr	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	16,2	22,9	5,4	21,9

1) Utfall enligt MSCI Svenskt Fastighetsindex.

This file is a digital version of a document that is signed with a qualified electronic seal according to eIDAS-regulation (EU) 910/2014. Validity of this electronic seal can be verified at https://vasakronan.se/sv/om-vasakronan/hallbarhet/ansvarsfull-affarsverksamhet/

Femårsöversikt, fortsättning

	2023	2022	2021	2020	2019
Kassaflödesrelaterade uppgifter					
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
Övriga uppgifter					
Medelantalet anställda	297	288	294	302	308
Antal anställda på balansdagen	300	294	290	293	305
Härledning nyckeltal					
1. EPRA NRV, mkr					
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	855	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 093	28 212	26 273	22 269	21 368
	102 742	**113 542**	**110 515**	**94 656**	**91 742**
2. EPRA NTA, mkr					
Eget kapital	78 902	89 767	86 290	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	855	3 426	2 126
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	25 093	28 212	26 273	22 269	21 368
Uppskjuten skatt till verkligt värde [1]	-7 823	-9 019	-8 195	-6 785	-6 421
	94 819	**104 406**	**102 179**	**87 735**	**85 205**
3. EPRA NDV, mkr					
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
	80 446	**93 121**	**82 944**	**69 450**	**68 909**

	2023	2022	2021	2020	2019
4. EBITDA, mkr					
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
Tomträttsavgälder och arrenden	-172	-167	-167	-165	-154
	6 569	**5 792**	**5 425**	**4 940**	**5 249**
5. EBITDA marginal, %					
Hyresintäkter	9 157	8 167	7 425	7 006	7 040
EBITDA	6 569	5 792	5 425	4 940	5 249
	72	**71**	**73**	**71**	**75**
6. Räntetäckningsgrad, ggr					
EBITDA	6 569	5 792	5 425	4 940	5 249
Finansnetto	-1 730	-1 208	-1 051	-1 117	-1 131
	3,8	**4,8**	**5,2**	**4,4**	**4,6**
7. Räntebärande skulder netto, mkr					
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
	73 034	**74 441**	**70 317**	**66 759**	**63 123**
8. Belåningsgrad, %					
Räntebärande skulder netto	73 034	74 441	70 317	66 759	63 123
Totala tillgångar exkl tomträtt och arrende	174 569	188 317	181 575	162 420	156 071
	42	**40**	**39**	**41**	**40**

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

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur.
Dokumentet har undertecknats elektronisk och är skyddat av upphovsrättslagen.
Kopiering eller annan form av spridning är förbjuden.

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Hyresintäkter	9 157	8 167	2.1–2
Driftkostnader	-898	-864	
Reparationer och underhåll	-137	-117	
Fastighetsadministration	-440	-379	2.3
Fastighetskatt	-820	-839	
Summa fastighetskostnader	**-2 295**	**-2 199**	2.3
Driftöverskott	**6 862**	**5 968**	
Central administration	-111	-116	2.3
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-211	-151	7.2
Rörelseresultat	**6 540**	**5 701**	
Finansiella intäkter	154	30	2.5
Finansiella kostnader	-1 884	-1 238	2.5
Räntekostnader leasingskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-165	-160	
Resultat efter finansnetto	**4 645**	**4 333**	
- Varav förvaltningsresultat	*4 852*	*4 481*	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-16 550	4 917	4.2
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-7	-7	4.3
Värdeförändring finansiella instrument	-1 720	1 291	6.5
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	-2	4.1
Resultat före skatt	**-13 632**	**10 532**	

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

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

2) Poster som inte 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: 2FE739AAB5241BEF98D420D7AF5D2969

Koncernens balansräkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	2 001	2 018	4.1
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	174 569	188 317	4.2
Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende	6 329	5 150	4.3
Inventarier	140	153	4.4
Summa materiella anläggningstillgångar	**181 038**	**193 620**	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	530	711	7.2
Fordringar joint ventures	0	0	7.3
Derivatinstrument	3 321	6 173	6.4
Andra långfristiga fordringar	2 468	1 436	6.4
Summa finansiella anläggningstillgångar	**6 319**	**8 320**	
Summa anläggningstillgångar	**189 358**	**203 958**	
Omsättningstillgångar			
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
Summa omsättningstillgångar	**5 462**	**4 627**	
SUMMA TILLGÅNGAR	**194 820**	**208 585**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	400	400	
Övrigt tillskjutet kapital	4 483	4 483	
Balanserade vinstmedel	74 019	84 893	
Innehav utan bestämmande inflytande	0	-9	
Summa eget kapital	**78 902**	**89 767**	
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	65 197	66 484	6.2
Leasingskuld tomträtt och arrende	6 330	5 161	4.3
Uppskjuten 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
Summa långfristiga skulder	**100 659**	**103 809**	
Kortfristiga skulder			
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	3 956	5.3
Summa kortfristiga skulder	**15 259**	**15 009**	
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**194 820**	**208 585**	

Document ID: 20240326-191230-BPRO-PDF-en-1
Signature Page
This page is a signature page for a document.
Do not delete this page.

Koncernens förändring av eget kapital

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

Detta är en elektronisk kopia av originalet. Den elektroniska versionen av detta dokument kan innehålla begränsningar.
Dokumentet har skannats av Arkivdigital. Mer information finns på www.arkivdigital.se

Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Löpande verksamhet			
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
Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt	**6 784**	**5 903**	
Erlagd ränta[1]	-2 102	-1 418	
Erhållen ränta	107	27	
Betald inkomstskatt	-200	-240	
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital	**4 589**	**4 272**	
Ökning (-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-478	-48	
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	423	212	
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 534**	**4 436**	
Investeringsverksamheten			
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	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 848**	**-1 792**	
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	**1 686**	**2 644**	

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Finansieringsverksamheten			
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	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 445**	**-3 181**	
Periodens kassaflöde	**241**	**-537**	
Likvida medel vid periodens början	**2 984**	**3 521**	
Periodens kassaflöde	241	-537	
Likvida medel vid periodens slut	**3 225**	**2 984**	6.3

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

Det här är en digital version av Vasakronans årsredovisning. Den är framtagen för att läsas på skärm och kan därför skilja sig från tryckt version. Du hittar den på vasakronan.se/arsredovisning2023

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Belopp i mkr	2023	2022	Not
Nettoomsättning	0	0	B.1
Rörelsens kostnader	0	0	2.3-4
Resultat före finansiella poster	**0**	**0**	
Finansiella poster			
Resultat från andelar i dotterbolag	0	4 000	8.2
Resultat före skatt	**0**	**4 000**	
Skatt	0	0	5.1
Årets resultat	**0**	**4 000**	

Rapport över totalresultatet

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Förändring eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital[1]	Balanserade vinstmedel	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	4 000	4 000
Årets totalresultat	-	*4 000*	*4 000*
Utdelning	-	-4 000	-4 000
Utgående eget kapital 2022-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**400**	**24 483**	**24 883**
Årets resultat	-	0	0
Årets totalresultat	-	*0*	*0*
Utdelning	-	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	**400**	**24 483**	**24 883**

1) 40 000 000 aktier med kvotvärdet 100 kr.

This file is saved in a secure document format. Certificate ID: 2024022614372500-20240226-1437-2500-00-3

Noter

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

NOT 1 ALLMÄN INFORMATION OCH REDOVISNINGSPRINCIPER

1.1 Allmän information

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

Vasakronan koncernen 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 rörlig avkastning från sitt engagemang och kan påverka avkastningen med hjälp av sitt inflytande över företaget. Koncernbolag inkluderas från och med den dag bestämmande inflytande överförs till koncernen och exkluderas från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

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

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

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

Joint ventures

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

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

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

Vasakronan Holding AB, 556650-4196
"Årsredovisning med hållbarhetsrapport"
Dokumentnamn: Vasakronan Holding AB Årsredovisning 2023.pdf
Dokumentet har skapats med Evidos tjänst för elektronisk signering.
Dokumentet har förseglats med Evidos kvalificerade elektroniska tidsstämpel.

Intresseföretag

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

Avsättningar

Avsättningar är en tillförlitlig uppskattning av ett belopp som reflekterar en formell eller informell förpliktelse för koncernen som ett resultat av en tidigare händelse. 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

§ Redovisningsprinciper – segmentrapportering

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

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

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

This page is a part of the document. Do not remove.
Document ID: 20240228-5569360250-19601
Signatures: 20240228-5569360250-19601-1
Verify at https://www.signicat.com/verify

	Stockholm		Göteborg		Malmö		Uppsala		Koncerngemensamt		Total	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
RESULTATRÄKNING												
Hyresintäkter	**5 973**	**5 297**	**1 654**	**1 462**	**841**	**777**	**689**	**631**	**0**	**0**	**9 157**	**8 167**
Driftkostnader	-552	-524	-148	-138	-116	-119	-82	-83	0	0	**-898**	**-864**
Reparationer och underhåll	-86	-75	-25	-21	-12	-10	-14	-11	0	0	**-137**	**-117**
Fastighetsadministration	-236	-205	-93	-79	-61	-49	-50	-46	0	0	**-440**	**-379**
Fastighetsskatt	-577	-583	-145	-144	-52	-66	-46	-46	0	0	**-820**	**-839**
Fastighetskostnader	**-1 451**	**-1 387**	**-411**	**-382**	**-241**	**-244**	**-192**	**-186**	**0**	**0**	**-2 295**	**-2 199**
Driftöverskott	**4 522**	**3 910**	**1 243**	**1 080**	**600**	**533**	**497**	**445**	**0**	**0**	**6 862**	**5 968**
Central administration	0	0	0	0	0	0	0	0	-111	-116	**-111**	**-116**
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	0	0	0	0	0	0	0	0	-211	-151	**-211**	**-151**
Finansiella intäkter	0	0	0	0	0	0	0	0	154	30	**154**	**30**
Finansiella kostnader	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 884	-1 238	**-1 884**	**-1 238**
Räntekostnader leasingskuld: tomträttsavgälder och arrenden	-156	-150	-1	-2	-8	-8	0	0	0	0	**-165**	**-160**
Resultat före värdeförändringar och skatt											**4 645**	**4 333**
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10 309	4 949	-4 625	-111	-770	-131	-846	210	0	0	**-16 550**	**4 917**
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	0	0	-7	-7	0	0	0	0	0	0	**-7**	**-7**
Värdeförändring finansiella instrument	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 720	1 291	**-1 720**	**1 291**
Avyttrad/nedskriven goodwill	0	0	0	0	-2	-2	0	0	0	0	**-2**	**-2**
Resultat före skatt											**-13 632**	**10 532**
BALANSRÄKNING												
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**
Summa tillgångar	**127 682**	**135 146**	**29 906**	**34 114**	**13 716**	**14 326**	**11 495**	**11 782**	**12 021**	**13 217**	**194 820**	**208 585**

Kopia för granskning. Originalet är digitalt signerat.
Dokumentnyckel: SE5ZRXAAB-20240315-2E9ADS

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
Resultaträkningen 2023	**9 157**

Kontraktsportföljens förfallostruktur	Antal kontrakt	Årshyra
Förfall inom 1 år[1]	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
Summa	**5 206**	**9 465**

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

Den genomsnittliga återstående löptiden i kontraktsportföljen 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.

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

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

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.

Denna handling är skyddad av upphovsrättslagen. Kopiering eller annan form av spridning är förbjuden. Vasakronan AB, 556475-5393, 2024-03-27 08:00:01 CET

Administration	Koncernen 2023	2022
Personalkostnader	-231	-230
Köpta tjänster	-190	-152
IT	-55	-49
Marknadsföring	-29	-18
Avskrivningar inventarier	-8	-8
Ej avdragsgill moms	-13	-10
Övrigt	-25	-28
Summa	**-551**	**-495**

Ersättning till revisorerna	Koncernen 2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	1,7	2,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0,8	0,7
Skatterådgivning	0,5	2,2
Övrigt	0,1	0,0
Summa	**3,1**	**4,9**

Med revisionsuppdrag avses den lagstadgade revision som är nödvändig för revisorerna att utföra för att kunna avge revisionsberättelse. Ernst & Young AB valdes som revisorer vid årsstämman 2020 och omvaldes vid årsstämman 2023.

2.4 Anställda, personalkostnader och ersättningar till styrelsen

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

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

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

Anställda
All personal i koncernen är anställd i moderbolaget Vasakronan AB. Medelantal anställda under 2023 uppgick till 297 (288), av dessa var 141 kvinnor (129) och 157 män (159). Mer detaljer kring antalet anställda finns i koncernens hållbarhetsrapportering.

Vasakronans ledande befattningshavare avser verkställande direktören och övriga som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, se sidorna 40–41. Av ledande befattningshavare i koncernen var på balansdagen 5 kvinnor (5) och 4 män (4) och i styrelsen var 5 kvinnor (5) och 4 män (4).

Löner och andra ersättningar
Löner och andra ersättningar till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare utgörs enbart av fast lön. Rörlig lön kan utgå till övriga medarbetare baserat på verksamhetens fokusområden, som för 2023 var driftöverskott, nettouthyrning, kundnöjdhet, lokalanpassningskostnad och köpt energi. En förutsättning för att rörlig lön ska utgå är en positiv totalavkastning. Koncernen har en enhetlig modell för rörlig lön, där det maximala utfallet är två månadslöner. Bedömt utfall motsvarande en månadslön reserveras i bokslutet och fastställs på individnivå under första kvartalet året efter.

Rörlig lön avseende verksamhetsåret 2022 utbetalades under första kvartalet 2023 där utfallet i genomsnitt motsvarade 1,3 månadslöner. För verksamhetsåret 2023 var totalavkastningen negativ varför ingen rörlig ersättning kommer att utbetalas under 2024.

Löner och andra ersättningar	Koncernen 2023	2022
Ledande befattningshavare	25	27
Övriga anställda	227	200
Summa löner och ersättningar	**252**	**227**
Pensionskostnader	94	79
Sociala kostnader	100	97
Summa	**446**	**403**

Document ID: 20230224-193227-pdf-en
Your personal document
Do not share with others
Vasakronan uses secure digital signatures
"Signed" means that the document is approved

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

1) Avser utbetald ersättning.

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

3) Årets pensionskostnad inkluderar premier avseende tidigare räkenskapsår.

4) Medelantal 8 personer.

Ledande befattningshavare 2022 (i tkr)	Grundlön / styrelse- och utskottsarvode[1]	Övriga förmåner[2]	Pensions-kostnad	Summa
Styrelseordförande				
Ulrika Francke	820	0	0	**820**
Övriga styrelseledamöter				
Ann-Sofi Danielsson	447	0	0	**447**
Hannes Hasselrot	150	0	0	**150**
Christel Kinning	145	0	0	**145**
Magnus Meyer	295	0	0	**295**
Kia Orback Pettersson	295	0	0	**295**
	2 152	**0**	**0**	**2 152**
Vd Johanna Skogestig	5 722	44	1 576	**7 342**
Övriga ledande befattningshavare[3]	19 385	368	12 598	**32 351**
	25 107	**412**	**14 174**	**39 693**
Summa	**27 259**	**412**	**14 174**	**41 845**

1) Avser utbetald ersättning.

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

3) Medelantal 10 personer.

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur.
Dokumentet har undertecknats elektroniskt med Penneo.
Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande.
Dokumentets äkthet kan kontrolleras på https://penneo.com/validate

Pensioner

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

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

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

Villkor

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

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

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

Avsatt till pensioner

Pensionslösningarna avser huvudsakligen ålderspension, sjukpension och familjepension och innehas i antingen premie- eller förmånsbestämda pensionsplaner. Premiebestämda utgörs av BTP, 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 trygged genom försäkring i Alecta som, i enlighet med Rådet för finansiell rapporterings uttalande UFR10, redovisas som en premiebestämd pension. Förpliktelsen i Alecta har avtalats sedan tidigare och inga nya premier eller avgifter betalas. Alecta hade vid utgången av räkenskapsåret en konsolideringsgrad om 158 procent (172).

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

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

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och med en avancerad elektronisk signatur. Dokumentets äkthet, integritet och tidpunkt för undertecknande kan verifieras med Adobe Reader. Se instruktioner på www.signera.se

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

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).

Förvaltningstillgångarna 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 förvaltningstillgångar 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.

Aktuariella och finansiella antagandena (%)	Koncernen 2023	2022
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 pensionsförpliktelsen med -42/+54 mkr.

This file is a secured document.
Only the owner can open it.
Document ID:
20240227105127-5f3e8a4e-8ff1-4e3e-8e3e-8e3e8a4e8ff1
Kopiering förbjuden.

2.5 Finansiella intäkter och kostnader

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

Finansnettot

Finansnettot påverkas inte av marknadsvärderingen av ingångna avtal för räntederivat, som används för att justera räntebindningen, då de redovisas som värdeförändringar under egen rubrik. Se vidare not 6.4.

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

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.

Detta dokument har undertecknats elektroniskt med Scrive. Dokumentet har förseglats med kvalificerade elektroniska signaturer och tidsstämplar. Signaturbevis finns bevarat i systemet.

NOT 3 SKATT

§ Redovisningsprinciper - skatt

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

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

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

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

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

För räkenskapsåret 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 tilläggsskatt som baseras på OECD:s modellregler för pelare två samt EU:s direktiv om säkerställande av en global minimiskattenivå för multinationella koncerner och storskaliga nationella koncerner i unionen. Enligt lagen om tilläggsskatt ska eventuell tilläggsskatt som kan bli aktuell dock sättas ned till noll under de första fem åren för koncerner där endast svenska koncernenheter ingår. Då Väsakronankoncernen enbart består av svenska enheter förväntas därför inte någon effekt på inkomstskatten. Koncernen har även tillämpat det obligatoriska undantaget från att beräkna och rapportera uppskjuten skatt baserad på lag om tilläggsskatt, enligt IAS 12.4A.

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

3.1 Avstämning av skattekostnad/-intäkt

	Koncernen		Moderbolaget	
Skattekostnad	**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
Skatteeffekt av:				
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
Redovisad skattekostnad	**2 774**	**-2 067**	**0**	**0**
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.

Document ID: 20240227-5312761860-BOD-ENG
Version: 1
Document type: Annual report
Signatures: 0
Verification type: Not verified
Certificate: Not verified
Time stamp: Not verified
Document hash: 3f2a8c1d9e4b7a6c5d0e2f1a8b9c3d4e5f6a7b8c9d0e1f2a3b4c5d6e7f8a9b0c

3.2 Uppskjuten skatt

	Ingående balans		Redovisat i resultaträkningen		Redovisat direkt mot eget kapital		Utgående balans	
Uppskjuten skatteskuld	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Koncernen								
Derivat	182	-126	-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
Summa uppskjuten skatt	**28 212**	**26 273**	**-3 115**	**1 932**	**-5**	**7**	**25 092**	**28 212**
Moderbolaget								
Derivat	0	0	0	0	0	0	0	0
Summa uppskjuten skatt	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

3.3 Marknadsvärdering uppskjuten skatt

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

3.4 Värdeminskningsavdrag

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

Vasakronan Holding AB (publ), org.nr 556475-5499, har upprättat denna årsredovisning som en del av det obligatoriska ESEF-rapporteringspaketet.

NOT 4 TILLGÅNGAR

4.1 Immateriella anläggningstillgångar

§ Redovisningsprinciper – immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

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

Övriga immateriella tillgångar

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

Nedskrivningsprövning

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

Goodwill

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

Övriga immateriella tillgångar

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

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

4.2 Förvaltningsfastigheter

§ Redovisningsprinciper – förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

Document is signed and verified via the certificate hash. Any alterations or changes to the document will render the certificate invalid. Document certificate hash: 3f2a9c1e7b4d6a0c5e8f1b2d9a7c4e6f0b3d5a8c1e4f7b2d9a6c3e5f8b1d4a7c

Värdering

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

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

Värderingsantaganden

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

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

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

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

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

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

Denna handling är undertecknad av Visma Sign. Validera äktheten av dokumentet här: https://signing.visma.net/sv/validate-document

	Direktavkastningskrav restvärde, %			Långsiktig vakansgrad, %		Marknadshyra (vid noll vakans), kr/kvm²		Drift- och underhållskostnader år 1, kr/kvm	
	Intervall	Genomsnitt	Förändring	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt	Intervall	Genomsnitt
Stockholm innerstad									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Stockholm närförorter									
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[1]	6,25-6,25	6,25	0,50	-	-	-	-	-	-
Göteborg									
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Malmö									
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	2 400-6 000	3 106	400-1 080	746
Övrigt	5,55-6,00	5,66	0,44	2,6-4,9	3,5	3 400-6 000	4 220	480-920	703
Uppsala									
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	2 600-3 000	2 721	470-780	629
Övrigt[1]	5,30-5,30	5,30	0,40	-	-	-	-	-	-

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

Detta är en elektronisk kopia av originaldokumentet.
Kontrollera att den är komplett och att den inte har ändrats.
Kontakta Bolagsverket om du har frågor om detta.
SE7700447813-20240315

	Koncernen	
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	**2023**	**2022**
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-1 060	1 362
Transaktioner	0	17
Förvaltade fastigheter:		
Förändrade avkastningskrav	-36 118	-1 604
Marknadshyresförändring	20 628	5 142
Summa värdeförändring	**-16 550**	**4 917**

Åtaganden om slutförande av större projekt (se sammanställning sida 15)	**2023**	**2022**
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 fastighetsspecifika förändringar.

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

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

4.3 Nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

§ Redovisningsprinciper - nyttjanderättstillgångar och leasingskulder

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

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

Nyttjanderättstillgångar	**Tomträttsavtal**	**Arrenden**	**Total**
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2023	5 092	85	**5 177**
Omvärdering [1]	1 185	0	**1 185**
Per 31 december 2023	**6 277**	**85**	**6 362**
Avskrivningar:			
Per 1 januari 2023	0	-27	**-27**
Årets avskrivning	0	-7	**-7**
Per 31 december 2023	**0**	**-34**	**-34**
Redovisad tillgång per 31 december 2023	**6 277**	**51**	**6 329**

Leasingskulder			
Anskaffningsvärde:			
Per 1 januari 2023	5 092	85	**5 177**
Omvärdering [1]	1 185	0	**1 185**
Per 31 december 2023	**6 277**	**85**	**6 362**
Amortering:			
Per 1 januari 2023	0	-26	**-26**
Årets amortering	0	-7	**-7**
Per 31 december 2023	**0**	**-33**	**-33**
Redovisad leasingskuld per 31 december 2023	**6 277**	**52**	**6 330**

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

Authenticate with BankID. The document is digitally signed.
Document ID: 3A2ZCS-WZ2CD-BEZZX-SEEZZ-XAAEE-3
Verification: https://signera.bankid.com/verify

Avtalade framtida tomträttsavgälder [1]	2023-12-31
Avtalade tomträttsavgälder år 1	101
Avtalade tomträttsavgälder mellan 2 och 5 år	235
Avtalade tomträttsavgälder senare än 5 år	153
Utående balans	**489**

1) Bedömda avgälder beräknat fram till kommande omförhandlingstidpunkt.

4.4 Inventarier

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
Inventarier	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Anskaffningsvärde:				
Ingående anskaffningsvärde	305	216	0	0
Förvärv	35	89	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-5	0	0	0
Utgående balans – anskaffningsvärde	**335**	**305**	**0**	**0**
Avskrivningar:				
Ingående avskrivningar	-152	-114	0	0
Årets avskrivningar	-45	-37	0	0
Försäljningar och utrangeringar	2	-1	0	0
Utgående balans – avskrivningar	**-195**	**-152**	**0**	**0**
Utgående balans	**140**	**153**	**0**	**0**

NOT 5 OPERATIVA FORDRINGAR OCH SKULDER

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

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

5.1 Kundfordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fordringar på hyresgäster	104	99	0	0
Avsättningar för osäkra fordringar	-46	-32	0	0
Utgående balans	**58**	**67**	**0**	**0**

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
Summa	**104**	**99**

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

Denna handling är undertecknad med en kvalificerad elektronisk signatur och med Penneo.com. Signaturbevisen i den elektroniska versionen av dokumentet är säkrade och validerade. Dokumentets äkthet kan kontrolleras med Adobe Reader. Dokumentet har undertecknats av följande personer med hjälp av deras personliga signaturer.

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
Jämkningsmoms	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
Utgående balans	**1 989**	**1 228**	**0**	**0**

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
Fastighetsskatt	172	103	0	0
Semesterlöner, sociala avgifter samt personalens källskatt	52	54	0	0
Övriga poster	219	232	0	0
Utgående balans	**3 932**	**3 956**	**0**	**0**

NOT 6 FINANSIERING OCH KAPITALSTRUKTUR

6.1 Mål för finansieringsverksamheten

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

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

§ Redovisningsprinciper – finansiella instrument

Finansiella instrument

Finansiella instrument är varje form av avtal eller kontrakt som ger upphov till en finansiell tillgång eller skuld. Finansiella tillgångar i balansräkningen är kundfordringar, fordringar hos joint ventures, likvida medel och derivatinstrument. Finansiella skulder utgörs av leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument. Finansiella tillgångar i koncernen delas in i följande kategorier i enlighet med IFRS 9:

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

Beräkning av verkligt värde

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

Metod och underlag

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

Detta är en digital kopia av ett dokument som har bevarats för eftervärlden i Vasakronans arkiv. Kopian är juridiskt bindande och har samma rättsverkan som originalet.

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

6.2 Fördelning finansieringskällor, andel av totala låneportföljen

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

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
Summa	**77 425**	**-25 554**	**25 793**	**18**	**-1 423**	**76 259**

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

Signaturer till denna handling kan verifieras med Penneo.com
Dokumentnyckel: ZHE7X-KBAAD-BLEFR-ZPEJ7-ZSIEW-4IGDA

Lånevillkor

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

Redovisat värde

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

6.3 Finansiella risker

Valutarisk

Med valutarisk avses ogynnsamma förändringar i valutakurser som påverkar koncernens finansiella situation. Finns tillgångar i utländsk valuta tillåts valutaexponering (nettot av tillgångar och skulder i utländsk valuta) motsvarande maximalt 1 procent av bolagets samlade balansomslutning. Finns inga tillgångar i utländsk valuta ska all valutarisk elimineras. Då Vasakronan inte innehar tillgångar i utländsk valuta säkras räntebetalningar och återbetalning av lån i utländsk valuta med hjälp av valutaräntederivat. Lån i utländsk valuta redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde och omräknas till balansdagens kurs. Det medför att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den växelkurs som förelåg då lånet avtalades avviker från aktuell växelkurs. För valutaräntederivat är exponeringen mot räntor och växelkurser densamma som för underliggande lån. I enlighet med redovisningsreglerna i IFRS 9 ska derivat marknadsvärderas. Det innebär att det uppstår ett över- eller undervärde beroende på om den avtalade räntan och växelkursen avviker från balansdagens räntor eller växelkurser. Eftersom Vasakronan inte tillämpar säkringsredovisning återspeglar resultat- och balansräkning inte säkringen fullt ut då det uppstår ett över- eller undervärde i valutaderivat på grund av ändrad räntenivå, vilket inte tas hänsyn till vid värderingen av lån i utländsk valuta. Per 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 fördyras, exempelvis begränsad tillgång till flera olika typer av finansieringskällor. Denna risk begränsas då den genomsnittliga tiden till förfall för räntebärande skulder inte får understiga två år.

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

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

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

Ränterisk

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

Document ID: 20230324-144500-prod
Accountable: [illegible]
Printed: [illegible]
This file is digitally verified by Vasakronan.
Any changes to the document will invalidate the verification.

Likviditetsrisk – löptidsanalys	2023				2022			
KONCERNEN	0–1 år	1–2 år	2–5 år	mer än 5 år	0–1 år	1–2 år	2–5 år	mer än 5 år
Tillgångar								
Kundfordringar	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
Summa	**5 742**	**0**	**0**	**0**	**4 479**	**0**	**0**	**0**
Skulder[1]								
Obligationslån	-6 939	-10 758	-22 688	-23 249	-6 706	-8 691	-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
Summa	**-14 753**	**-13 804**	**-27 470**	**-20 508**	**-13 038**	**-11 307**	**-28 568**	**-36 105**

1) Exklusive leasingskuld tomträtt och arrende.

	Koncernen		Moderbolaget	
Likvida medel	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Likvida medel	3 225	2 984	0	0
Utgående balans	**3 225**	**2 984**	**0**	**0**

	Koncern			
	Räntebindning		Kapitalbindning	
Förfallostruktur lång- och kortfristiga räntebärande skulder i koncernen och moderbolaget, år	**Belopp**	**Andel, %**	**Belopp**	**Andel, %**
0–1	16 874	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
Utgående balans	**76 259**	**100**	**76 259**	**100**
Varav				
Räntebärande skulder – rörlig ränta	11 433			
Räntebärande skulder – fast ränta	64 826			

5.4 Derivat

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

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

Detta är en elektronisk kopia av originaldokumentet. Det kan förekomma skillnader mellan originaldokumentet och denna kopia.
Dokumentets äkthet är säkerställd med Svensk e-Identitet. Information om detta och hur du kontrollerar det finns på https://edokument.se/verify

Derivatkontrakt i koncernens och moderbolagets balansräkning

Derivatinstrument – finansiella tillgångar	**2023**	**2022**
Ränteswappar, valutaränteswappar	3 375	6 258
Elderivat	0	170
Utgående balans	**3 375**	**6 428**

Derivatinstrument – finansiella skulder	**2023**	**2022**
Ränteswappar, valutaränteswappar, realränteswappar	-4 012	-3 891
Elderivat	-11	0
Utgående balans	**-4 023**	**-3 891**
Netto derivatinstrument	**-648**	**2 537**

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

Kreditrisk

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

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

Motpartsrisk derivatkontrakt

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

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

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

6.5 Finansiella instrument

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

This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document. Document ID: 2FE799AAB924BEF9BD4207AF9D29606

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
Finansiella tillgångar								
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	3 226	2 984	3 225	2 984
Summa	**5 677**	**4 422**	**3 375**	**6 428**	**9 052**	**10 850**	**9 052**	**10 850**
Finansiella skulder								
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
Summa	**82 659**	**82 660**	**4 012**	**3 891**	**86 671**	**86 551**	**82 332**	**79 933**

Värdeförändring finansiella instrument	Koncernen	
	2023	2022
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
Summa	**-1 720**	**1 291**

6.6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Fastighetsinteckningar är ställda som säkerheter för koncernens räntebärande skulder.

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

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

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	11 180	11 180	Inga	Inga
Eventualförpliktelser	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
Summa	**-17**	**6**	**0**	**0**

Dokumentet har undertecknats elektroniskt med Penneo.com. Alla tider är i UTC. Signaturerna i dokumentet är juridiskt bindande. Penneo e-signatur - Penneo verifikat: 5EGBA-ZAQ6E-IS3ZA-CPCDI-SFQ3Z-ZEGDG

NOT 7 KONCERNSTRUKTUR

7.1 Aktier och andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Aktier och andelar i dotterbolag	**2023**	**2022**
Ingående balans	24 883	24 883
Utgående balans	**24 883**	**24 883**

			Redovisat värde i moderbolaget	
Bolag som ingår i Vasakronan AB-koncernen	**Aktier/ andelar[1]**	**Kapital-andel, %[2]**	**2023**	**2022**
Vasakronan AB (publ), 556061-4606, Stockholm	40 000 000	100	24 883	24 883
Summa			**24 883**	**24 883**

1) Avser koncernens samlade antal aktier och andelar.

2) Avser koncernens samlade kapitalandel.

7.2 Andelar i intresseföretag och joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Aktier och andelar i joint ventures	**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
Utgående balans	**530**	**711**	**0**	**0**

	Org. nr	**Säte**	**Kapital-andel, %**	**Aktier/ Andelar**	**Redovisat värde 2023**	**Redovisat i resultat-räkningen**	**Erhållen utdelning**	**Redovisat värde 2022**	**Övrig 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 Värtahamnen									
Värtan Fastigheter AB	556678-0267	Stockholm	50	1 000	0	0	0	0	Fabege
Värtan Fastigheter KB	969601-0793	Stockholm	50	1	0	0	0	1	Fabege
Bolag för utveckling inom prop tech									
Idun Real Estate Solutions AB	559016-1246	Stockholm	49	1 025	20	0	0	0	Klipsk m fl
Hydda Holding AB	559323-5921	Stockholm	32	45 968	10	-68	0	68	Blq Invest
Summa					**530**	**-211**	**0**	**711**	

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

Document ID: 20240227-091000-2-1-1
Signature Page
This page is an integral part of the document.
Kontrollera äktheten av detta dokument på https://id.signa.se

7.3 Långfristiga fordringar joint ventures

	Koncernen		Moderbolaget	
Långfristiga fordringar joint ventures	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående balans	0	20	0	0
Nyutlåning	0	20	0	0
Omklassificering	0	-40	0	0
Utgående balans	**0**	**0**	**0**	**0**

Avser reversfordran på Järvastaden AB.

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

NOT 8 MODERBOLAGET

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

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

8.1 Inköp och försäljning mellan koncernbolag

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

8.2 Resultat från andelar i dotterbolag

	Moderbolaget	
Resultat från andelar i dotterbolag	**2023**	**2022**
Erhållna och lämnade koncernbidrag	0	0
Utdelning från dotterbolag	0	4 000
Summa	**0**	**4 000**

Den elektroniska versionen av detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet har undertecknats med kvalificerade elektroniska signaturer enligt EU-förordning 910/2014 (eIDAS). Validering av signaturerna kan ske på https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

NOT 9 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

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

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
I ny räkning överförs	24 483 264 000 kr
Summa	**24 483 264 000 kr**

NOT 10 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

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

Document ID: 20230214-151000-BST-EMS-SE
Verify that the electronic version of this document is authentic and unaltered.

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

Dokumentet är undertecknat med elektroniska signaturer.
Dokumentets äkthet kan kontrolleras med hjälp av de elektroniska signaturerna.

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 PAGE IS PART OF A DOCUMENT SECURED BY PENNEO E-SIGN
The seal is a guarantee that the document's contents are original and unaltered.
Use Penneo to verify the contents and all signatures: https://penneo.com/validate

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

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

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

Authenticate with BankID. The signature is a guarantee that the document has been delivered by us and that it has not been changed.
Document ID: 3A2B2C5E-7A2A-4E2D-8E2C-3B2B2C5E7A2A
Verify the validity of the signature and the contents of the document at: https://signera.se/verify

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

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

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

This page is part of a document.
Do not remove this page.
Kontrollera äktheten hos detta dokument på https://id.signicat.com/verify

Definitioner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fastighetskategori
Fastighetens huvudsakliga användning baserat på hyresintäkter.

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

Fastighetsförsäljningar, mkr
Försäljning av förvaltningsfastigheter. Anges för att belysa försäljningar under perioden.

Finansnetto, mkr
Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

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

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

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

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

Genomsnittlig återstående löptid, år
Totalt kontraktsvärde på kommersiella lokaler dividerat med kontrakterad hyra för kommersiella lokaler.

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

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

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

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

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

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

Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %
Summan av arean i förvaltningsfastigheter certifierade i enlighet med BREEAM, LEED eller Miljöbyggnad dividerat med arean för hela Fastighetsinnehavet, per balansdagen.

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

Nettouthyrning, mkr
Kontrakterad hyra för periodens nyuthyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

Primärenergital, kWh/kvm
Byggnadens energianvändning multiplicerad med viktningsfaktorer beroende på vilken eller vilka energibärare som används. Därefter divideras uppvärmningsenergin med en geografisk justeringsfaktor. Slutligen divideras resultatet med byggnadens tempererade area.

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

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

Räntenetto, mkr
Ränteintäkter minus räntekostnader.

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

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

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

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

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

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

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

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

Document ID: 20240226-202402-en-2023-annual-report-vasakronan-holding-ab.pdf
Document hash: 9D2E4CA4-9D2E4CA4-9D2E4CA4-9D2E4CA4
Access to this document is restricted and subject to the terms and conditions agreed between Vasakronan Holding AB and its customer.

This file is saved and archived for the Vasakronan's digital archive.
Document ID:
2FE739AAA3B9A3EEF9B043C7AF5D2B6B6

Vasakronan

VASAKRONAN AB
Box 30074, 104 25 Stockholm
Besöksadress: Malmskillnadsgatan 36
Tfn: 08-564 20 500
WEBBPLATS www.vasakronan.se

List of Signatures

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