

## Vd-ord

## Vasakronan första kvartalet

## Marknaden under första kvartalet

## Koncernens resultaträkning

## Koncernens balansräkning

## Koncernens förändring av eget kapital

## Koncernens kassaflödesanalys

## Segmentsredovisning

## Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

## Övriga uppgifter

## Nyckeltal

## Härledning nyckeltal

## Definitioner

## Kalendarium

- > Hysesintäkterna ökade med 17 procent (5) till totalt 2 221 mkr (1 902). I ett jämförbart bestånd ökade hysesintäkterna med 14 procent (3). Ökningen förklaras främst av index och färdigställda projekt.
- > Nyuthyrningar har gjorts av 23 000 kvadratmeter (44 000) med en årshyra på 121 mkr (260). Nettouthyrningen uppgick till -46 mkr (125) för kvartalet och 99 mkr (230) för rullande 12 månader.
- > Prisförändringen vid omförhandlingar blev i genomsnitt 5 procent utöver index (7). Totalt har omförhandlingar motsvarande en årshyra om 354 mkr (285) genomförts under kvartalet.
- > Vid periodens slut var uthyrningsgraden 91,7 procent jämfört med 91,2 vid utgången av 2022. Vakansen förklaras till 1,0 procentenhet (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.
- > Driftöverskottet ökade med 16 procent (5) till totalt 1 620 mkr (1 400). I ett jämförbart bestånd var ökningen 12 procent (3).
- > Finansnettot försämrades till -409 mkr (-243), förklarat av större räntebärande skulder och högre räntekostnader under perioden.
- > Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,4 gånger (5,4), främst förklarat av ett sämre finansnetto.
- > Förvaltningsresultatet uppgick till 1 147 mkr (1 088) en ökning om 5 procent (3).
- > Värdeförändringen på fastigheterna uppgick för kvartalet till -5 048 mkr (2 922) motsvarande -2,7 procent (1,6). Värdeförändringen förklaras främst av höjda bedömda avkastningskrav. Fastighetsbeståndets värde uppgick till 184 mkr (185) vid perioden utgång.
- > Värdeförändringen på finansiella instrument uppgick till -229 mkr (901).
- > Resultat efter skatt uppgick till -3 309 mkr (3 895).

Hysesintäkter

+17%

Driftöverskott

+16%

Prisförändring

+5%

Uthyrningsgrad

91,7%

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	2 221	1 902	8 486	8 167
Driftöverskott	1 620	1 400	6 188	5 968
Finansnetto	-409	-243	-1 374	-1 208
Resultat efter finansnetto	1 118	1 084	4 367	4 333
Förvaltningsresultat	1 147	1 088	4 540	4 481
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5 048	2 922	-3 053	4 917
Resultat efter skatt	-3 309	3 895	1 260	8 465
Kassaflöde från den löpande verksamhet	967	804	4 599	4 436
Kassaflöde efter investeringsverksamheten	417	260	2 801	2 644
Marknadsvärde fastigheter	183 809	185 034	183 809	188 317
Uthyrningsgrad, %	91,7	91,8	91,7	91,2
Överskottsgrad, %	73	74	73	73
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,4	1,3	2,4	2,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,5	4,4	4,8
Belåningsgrad, %	40	38	40	40
EPRA NRV på balansdagen, mkr	110 456	113 580	110 456	113 543
EPRA NTA på balansdagen, mkr	101 630	104 864	101 630	104 407
EPRA NDV på balansdagen, mkr	88 851	88 267	88 851	93 122
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	88	94	88	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R 12	74	81	74	75

# Vd-ord

## Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Läget för svensk ekonomi är bekymmersamt och det är uppenbart att Europa och Sverige står inför en konjunkturavmattning. Fortsatt höga räntor och inflation slår hårt mot många verksamheter och inte minst hushållen som behöver anpassa sig till ett nytt kostnadsläge med minskad konsumtion som följd. Samtidigt uppger företag fortfarande att det är brist på arbetskraft och arbetslösheten sjunker även om Arbetsförmedlingen spår en uppgång till sommaren. För Vasakronans del innebär detta fortsatt stigande räntekostnader och att vi behöver agera med ännu större lyhördhet för våra kunders behov framöver, både på kontors- och handelsidan.

Med respekt och ödmjukhet för att Vasakronans affär är sen-cyklisk, kan jag ändå konstatera att vi fortsätter att öka vårt förvaltningsresultat trots högre finansiella kostnader. Det förklaras av att vi färdigställt ett stort antal projekt som gått in i förvaltning, men också av den höga inflationen som resulterat i hyresökningar för de hyresavtal som är kopplade till index.

### **Avvaktande hyresmarknad men fortsatt hög efterfrågan på bra kontor**

Efterfrågan på bra kontor i våra marknader står sig, men vi noterar en viss inbromsning och större försiktighet hos företag att expandera. Att företag väljer att avvakta med att ta den typen av beslut är helt naturligt i rådande marknadsläge. Samtidigt är rörelsen i kontorsmarknaden stor vilket syns i antalet uppsägningar men också i ny- och omförhandlingsvolymen. Högst tryck är det fortsatt på de bästa lokalerna i de bästa lägena och av den totala nyuthyrningsvolymen på 121 mkr utgörs 73 mkr av uthyrningar i Stockholms innerstad city. Där tecknas fortfarande avtal med hyror på toppnivåer.

Trots en normal nyuthyrningsvolym så är nettouthyrningen för kvartalet negativ och motsvarar 46 mkr. Merparten av detta förklaras av att JM aviserat att de kommer lämna sitt huvudkontor i Frösunda vid årsskiftet 2024/2025.

På sikt kommer lågkonjunkturen med all sannolikhet att leda till ännu större kostnadsfokus hos våra kunder, vilket i så fall innebär att vi går mot en tuffare marknad. Samtidigt ser vi en ökande trend där många företag väljer att satsa på sina lokaler, ofta till förmån för mer centrala och attraktiva lägen. Skillnaden i betalningsvilja mellan bra och mindre bra lokaler och lägen har ökat. Det gynnar Vasakronan och är något jag tror kommer bli ännu tydligare framöver.

De senaste årens efterfrågan på flexibilitet och service fortsätter öka och våra kunderbjudanden Smart och klart samt Vasakronan Arena har fallit väl ut som bra komplement till vår kärnaffär. Under våren öppnar vi även en Arena i Triangeln i Malmö, vilket innebär att konceptet nu finns i alla våra fyra orter. Även om efterfrågan på flexibilitet och service ökar så är det fortfarande egna kontor med längre avtalstider som dominerar. Det är också den typen av objekt och avtal som står för den allra största delen av nyuthyrningarna.

### **Fortsatt fokus på områdesutveckling**

Hushållen är pressade från flera håll och vi ser en vikande konsumtion. Det påverkar många hyresgäster i våra gatuplan även om vi ser stora skillnader mellan olika aktörer och verksamheter. Lågpris- och lyxsegmentet går fortsatt bra och läget har blivit alltmer avgörande. Därför fortsätter vi att utveckla våra områden och i Stockholm börjar uppgraderingen av Sergelgatan gå mot sitt slut. Under kvartalet har vi hyrt ut de sista kvarvarande butikslokalerna till Normal och Urban Outfitters.



”Skillnaden i betalningsvilja mellan bra och mindre bra lokaler och lägen har ökat.”

Till våren ser vi dessutom fram emot att inviga den upprustade Sergelterrassen och de två offentliga konstverk som ska pryda inomhustorgen mellan Hötorgshus 1-2 och 3-4. Att på olika sätt skapa sammanhang där människor vill vara höjer attraktiviteten i ett område och är avgörande för vår affär, både i gatuplan och högre upp i husen.

**Vd-ord**

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

**Stabil kapitalstruktur**

Året inleddes positivt på kapitalmarknaden men under mars har sentimentet vänt efter oro för instabila banker. Efter några veckor med högre volatilitet är marknaden nu mer stabil och det finns återigen intresse för obligationsinvesteringar. Under kvartalet har bolaget emitterat obligationer för totalt 1,4 mdkr med investerare i både Sverige och Japan. Bedömningen är att även framtida lånebehov kommer att kunna tillgodoses i kapitalmarknaden.

Efter kvartalets slut bekräftade Moody's Vasakronans rating A3, stabila utsikter. Detta är naturligtvis glädjande och viktigt i tider då kapitalmarknaden är generellt avvaktande och investerare är mer selektiva till vilka branscher och företag de investerar i. Den starka ratingen bygger som tidigare på vår högkvalitativa fastighetsportfölj, en hög andel hyresgäster med offentlig verksamhet, goda finansiella nyckeltal samt vår starka ägarstruktur. Moody's gör även bedömningen att ökade räntekostnader vägs upp av ökade hyresintäkter i förvaltningsbeståndet, effekten av att ett antal projekt har gått in i förvaltning samt att våra hyresavtal justeras upp i takt med inflationen.

**Fastighetsvärdering och transaktionsmarknad**

Under en tid har det spekulerats i att det högre ränteläget också kommer att medföra högre avkastningskrav. Det börjar vi nu se i marknaden. Efter en lång period av hög aktivitet på transaktionsmarknaden så inleds året med historiskt låg transaktionsvolym. Baserat på de transaktioner som ändå genomförts bedömer vi att investeringsviljan i kontorsfastigheter i bästa läge är god även om det är uppenbart att ett antal affärer har pausats med anledning av olika prisförväntningar hos

köpare och säljare. Den inbromsning som vi nu ser har vi förberett oss för och vi har god beredskap för eventuella möjligheter som kan uppstå.

Vårt fastighetsbestånd externvärderas på hel- och halvårsbasis. För kvartal 1 och 3 görs en internvärdering enligt samma metodik. I slutet av första kvartalet uppgår fastighetsbeståndets värde till 184 mdkr. Värdeinsnkningen om 2,7 procent förklaras främst av höjda avkastningskrav med cirka 15 punkter.

**Avslutningsvis**

De makroekonomiska signalerna är just nu svårtolkade, men helt klart är att vi går en mer osäker marknad till mötes, ändå känner jag en stark tillförsikt. Moody's bekräftar det jag själv bedömer är våra styrkor. Vi har ett bra utgångsläge, är rätt positionerade och vår långsiktiga strategi ligger i allt väsentligt fast. Kortsiktigt tar vi oss an utmaningarna med flexibilitet samt stor lyhördhet i vardagen och med fokus på att ligga nära våra kunder. Med det förhållningssättet, ett långsiktigt ägarperspektiv, dedikerade medarbetare och en stabil kapitalstruktur som grund bedömer jag att vi har goda förutsättningar att klara såväl en tid med högre räntekostnader som en lågkonjunktur. Vi vet trots allt av erfarenhet att efter regn kommer solsken.

Stockholm 28 april 2023

**Johanna Skogestig**

*Verkställande direktör*

# Vasakronan första kvartalet

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Nyuthyrningar, omförhandlingar och nettouthyrning

Under kvartalet genomfördes nyuthyrningar motsvarande 23 000 kvadratmeter (44 000) och en årshyra på 121 mkr (260) där jämförelsesiffran påverkats av några enskilt stora uthyrningar.

I fastigheten Jakob Större i centrala Stockholm har Netflix tecknat ett 7-årigt hyresavtal på 1 400 kvadratmeter och i fastigheten Seaside i Hammarby sjöstad i Stockholm har Bambora tecknat ett 5-årigt hyresavtal om 2 400 kvadratmeter.

Av kvartalets nyuthyrningar så utgör 3 500 kvadratmeter (6 800) uthyrningar i gatuplan. På Sergelgatan i centrala Stockholm har Normal tecknat ett hyresavtal om drygt 600 kvadratmeter. Strax före årsskiftet tecknade Urban Outfitters ett hyresavtal om 800 kvadratmeter på samma gata. Med dessa uthyrningar är merparten av handelslokalerna i projekt Sergelgatan nu fullt uthyrda.

Strax före årsskiftet tecknade Stockholms krogbolag, som bland annat äger restaurangerna Vassa Eggen, Tennstopet och Jacqueline's, ett hyresavtal i projektfastigheten Grev Tureplan i centrala Stockholm. Under kvartalet utökade krogbolaget sin förhyrning i fastigheten. Även klädföretaget Eton tecknade under kvartalet ett hyresavtal för butiksyta i gatuplan. I och med dessa uthyrningar är Grev Tureplan i det närmaste fullt uthyrd.

Under kvartalet har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 167 mkr (135) sagts upp för avflytt. Utfallet påverkas framförallt negativt av uppsägningen av JMs hyresavtal i Frösunda. Kvartalets nettouthyrning uppgick till -46 mkr (125). För rullande 12 månader uppgick nettouthyrningen till 99 mkr (230).

Under kvartalet genomfördes omförhandlingar motsvarande 84 000 kvadratmeter (71 000) och en årshyra om 354 mkr (285). Omförhandlingsresultatet för det första kvartalet uppgick till 5 procent (7), utöver index. I fastigheten Hyrkusken i Göteborg har Västra Götalandsregionen förlängt sitt hyresavtal om 5 100 kvadratmeter i 14 år. I Tre Vapen på Östermalm i Stockholm har Ellevio förlängt sitt avtal om 4 400 kvadratmeter i 5 år.

## Stigande avkastningskrav till följd av osäker marknad

Per 31 mars 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till -5 048 mkr (2 922) motsvarande -2,7 procent (1,6). Värdenedgången förklaras av uppjusterade avkastningskrav till följd av det osäkra marknadsläget och stigande räntor. Aktiviteten på transaktionsmarknaden har varit ovanligt låg sedan årsskiftet. Många affärer kommer inte till avslut, vilket indikerar att avkastningskraven kan komma att stiga ytterligare.

## Finansiering under kvartalet

Under kvartalet har obligationer om 1,4 mdkr emitterats med investerare från Sverige och Japan. Efter kvartalets slut emitterade Vasakronan sin andra obligation i hongkong-dollar om motsvarande SEK 515 miljoner med en löptid på 10 år.

Finansnettot försämrades från -243 mkr till -409 mkr till följd av högre räntor. Snitträntan uppgick vid utgången av perioden till 2,4 procent att jämföra med 1,3 motsvarande kvartal föregående år. Trots stigande räntekostnader ligger räntetäckningsgraden på 3,8 ggr för kvartalet och 4,4 för den senaste 12 månaders perioden.

## Moody's bekräftar Vasakronans starka kreditbetyg

Efter periodens slut bekräftade Moody's Vasakronans rating med betyget A3 stabila utsikter. Ratingen är en viktig förutsättning för att nå den finansiella målsättningen om en så diversifierad finansieringsstruktur som möjligt, avseende löptider och finansieringskällor. Moody's bedömer Vasakronan enligt sina kriterier för kommersiella fastighetsbolag med tillägg på en betygsnivå för den statsnära ägarbilden. Ratingbetyget motiveras av den starka ägarbilden, beståndets höga kvalitet med hög andel miljöcertifierade fastigheter samt den höga andelen hyresgäster inom offentlig verksamhet.

## Solenergipriset

Under kvartalet tilldelades Vasakronan Solenergipriset, av branschföreningen Svensk Solenergi, i kategorin Årets anläggning byggd med motiveringen att projektet Magasin X i Uppsala har visat prov på nytänkande avseende både klimatansvar och integration av solpaneler.

## Resultat för det första kvartalet

	Q1 2023	Q1 2022
Hyresintäkter, mkr	2 221	1 902
Driftöverskott, mkr	1 620	1 400
Förvaltningsresultat	1 147	1 088
Resultat efter finansnetto	1 118	1 084
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, mkr	-5 048	2 922
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, %	-2,7	1,6
Värdeförändring finansiella instrument, mkr	-229	901
Resultat efter skatt, mkr	-3 309	3 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	967	804
Kassaflöde	-895	-50

# Marknaden under första kvartalet

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Ekonomi försvagas

Trots kraftigt ökade priser och stigande räntor har den svenska ekonomin visat på oväntad motståndskraft. Framförallt har tjänstesektorn, som går fortsatt starkt, mildrat nedgången. Under sista kvartalet 2022 föll BNP tillbaka, en utveckling som har fortsatt under årets första månader. Under 2023 förväntas Sverige gå in i en lågkonjunktur med negativ BNP-utveckling. Hushållens konsumtion, bostadsinvesteringar och exporten förväntas falla och bidra till den sjunkande tillväxten.

## Bankoro skapade turbulens under kvartalet

Stämningläget på finansmarknaderna var positivt under början av året. Under början av mars vändes sentimentet efter negativa nyheter kring ett antal banker i USA och Europa och oro för eventuella spridningseffekter. Efter ett antal veckor med högre volatilitet avslutades kvartalet med något lugnare marknader. På obligationsmarknaden har främst bolag med högre kreditvärdighet, likt Vasakronan, emitterat obligationer. Bedömningen är att nordiska banker är stabila och att tillgången till finansiering är fortsatt god i både bank- och kapitalmarknaden.

Inflationen ligger alltså på en hög nivå även om energipri- serna fallit tillbaka. Mot den bakgrunden förväntas Riksbanken fortsätta att höja styrräntan under året.

## Inga tydliga tecken på åtstramning i cityhandeln än

Den fysiska handeln har utvecklats positivt i förhållande till e-handeln sedan restriktionerna släpptes i början av 2022. Enligt Vasakronans cityindex är omsättningarna tillbaka på samma nivåer som före pandemin. I Malmö gynnar den svaga kronan detaljhandeln av ökad gränshandel. Ännu syns inte de

åtstramningar som förväntats till följd av hushållens försäm- rade stämningläge och ekonomiska situation. Skillnaderna mellan branscher och verksamheter är dock stor. Detaljhan- delsindex för sällanköp visar på en svagare inledning på året jämfört med föregående år. Framförallt branscher som gick starkt i pandemin så som sport och fritid samt inredning visar på tydlig nedgång.

## God hyresmarknad i citylägen

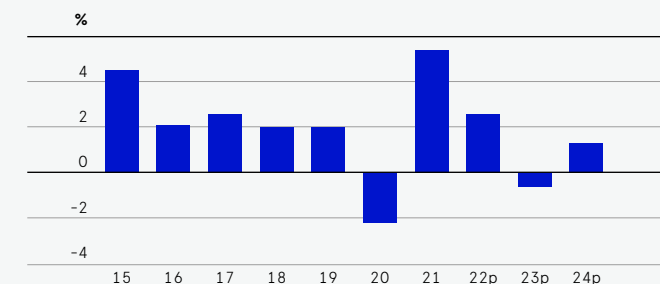
Den vikande konjunkturen till trots är efterfrågan på kontor i citylägen fortsatt god. Trenden mot moderna lokaler i bästa läge stärks och drivs bland annat av strävan att locka tillbaka anställda till kontoret. Marknadshyrorna stiger i de centrala lägena men i något långsammare takt än inflationen.

Vakanserna är stabila på Vasakronans orter med undantag för Stockholms ytterstad och Göteborg där andelen lediga lokaler börjat stiga. Andrahandsvakanserna i framför allt Stockholm bedöms öka men utan att nämnvärt påverka övriga hyresmark- naden.

## Tydlig inbromsning på transaktionsmarknaden

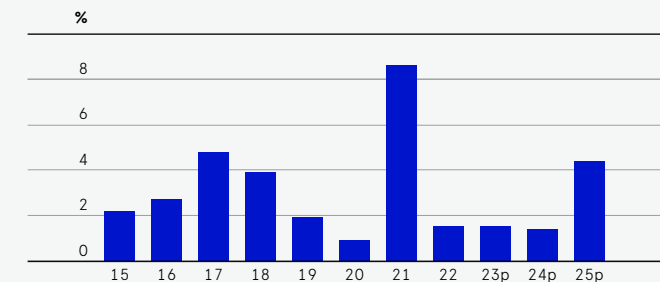
Aktiviteten på transaktionsmarknaden har avstannat efter årsskiftet. Transaktionsvolymen uppgår under årets första kvartal till låga 14 mdkr att jämföra med 54 mdkr för motsva- rande period föregående år. Det är länge sedan ett år inleddes så svagt. De affärer som genomförts har till största del skett i Stockholm. Baserat på dessa affärer sker avslut till högre yiel- der än tidigare vilket är en direkt följd av stigande räntor. Sam- tidigt är det många affärer som inte kommer till avslut, vilket indikerar att yielderna kan komma att behöva justeras upp ytterligare.

## BNP-tillväxt



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

## Kontorssysselsättning



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



# Koncernens resultaträkning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
Hysesintäkter	2 221	1 902	8 486	8 167
Driftkostnader	-249	-218	-895	-864
Reparationer och underhåll	-36	-29	-124	-117
Fastighetsadministration	-107	-87	-399	-379
Fastighetskatt	-209	-168	-880	-839
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>-601</b>	<b>-502</b>	<b>-2 298</b>	<b>-2 199</b>
<b>Driftöverskott</b>	<b>1 620</b>	<b>1 400</b>	<b>6 188</b>	<b>5 968</b>
Central administration	-23	-28	-111	-116
Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture	-30	-5	-176	-151
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 567</b>	<b>1 367</b>	<b>5 901</b>	<b>5 701</b>
Finansiella intäkter	26	1	55	30
Finansiella kostnader	-435	-244	-1 429	-1 238
Räntekostnader leasingsskuld; tomträttsavgälder och arrenden	-40	-40	-160	-160
<b>Resultat efter finansnetto</b>	<b>1 118</b>	<b>1 084</b>	<b>4 367</b>	<b>4 333</b>
- Varav förvaltningsresultat	1 147	1 088	4 540	4 481
Värdförändring förvaltningsfastigheter	-5 048	2 922	-3 053	4 917
Avskrivning nyttjanderättstillgångar	-2	-2	-7	-7
Värdförändring finansiella instrument	-229	901	161	1 291
Nedskrivning goodwill	0	0	-2	-2
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-4 161</b>	<b>4 905</b>	<b>1 466</b>	<b>10 532</b>
Aktuell skatt	-97	-90	-142	-135
Uppskjuten skatt	948	-920	-64	-1 932
<b>Periodens resultat</b>	<b>-3 309</b>	<b>3 895</b>	<b>1 288</b>	<b>8 465</b>

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
Varav resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-1	-1	-3	-3
<b>Varav resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-3 309</b>	<b>3 896</b>	<b>1 263</b>	<b>8 468</b>
Övrigt totalresultat <sup>1)</sup>				
<i>Ej omklassificerbara poster<sup>2)</sup></i>				
Pensioner, omvärdering	0	0	81	81
Restriktion för överskott i pensionsplan med tillgångstak	0	0	-49	-49
Inkomstskatt pensioner	0	0	-7	-7
<b>Periodens övriga totalresultat netto efter skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>25</b>
<b>Summa totalresultat för perioden<sup>1)</sup></b>	<b>-3 309</b>	<b>3 896</b>	<b>1 288</b>	<b>8 493</b>
<b>Nyckeltal</b>				
Överskottsgrad, %	73	74	73	73
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,5	4,4	4,8

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

2) Poster som inte skall omklassificeras till resultaträkningen.

## Kommentarer resultaträkning

### Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

### Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden ökade med 17 procent (5) till 2 221 mkr (1 902). I ett jämförbart bestånd steg hyresintäkterna med 14 procent (3). Ökningen förklaras framförallt av indexuppräknings, intäkter från färdigställda projekt samt ökad vidaredebitering av fastighetsskatt. Huvuddelen av Vasakronans hyreskontrakt innehåller indexklausuler som i huvudsak följer konsumentprisindex. För cirka två tredjedelar av portföljen sker indexuppräknings kvartalsvis. Intäktsökningen har under perioden dämpats av ökat intäktsbortfall till följd av något högre vakanser.

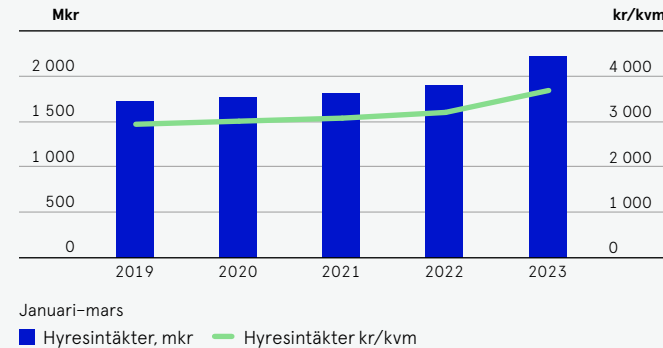
Nyuthyrningar har gjorts om 23 000 kvadratmeter (44 000) med en årshyra motsvarande 121 mkr (260) under perioden. 41 procent (36) av årshyran är intäktspåverkande under 2023.

Under perioden har hyreskontrakt motsvarande en årshyra om 167 mkr (135) sagts upp för avflytt. Utfallet påverkas framförallt negativt av uppsägningen av JM:s hyresavtal i Frösunda. Kvartalets nettouthyrning uppgick till -46 mkr (125). För rullande 12 månader uppgick nettouthyrningen till 99 mkr (230)

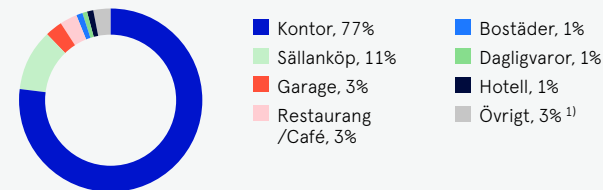
Omförhandlingar av hyreskontrakt motsvarande 84 000 kvadratmeter (71 000) och en årshyra på 354 mkr (285) genomfördes under perioden. Omförhandlingarna har resulterat i en ny utgående hyra som överstiger den tidigare med 5 procent utöver index (7). Kvartalets omförhandlingsresultat för hyreskontrakt relaterat till kontor uppgick till 7 procent (8) och för handel till -1 procent (0,5). Störst var ökningen i Stockholm CBD.

Av de kontrakt som varit föremål för omförhandling de senaste 12 månaderna, inklusive de som har flyttat inom beståndet, har närmare 70 procent (75) valt att förbli hyresgäster hos Vasakronan.

### Stigande hyresintäkter



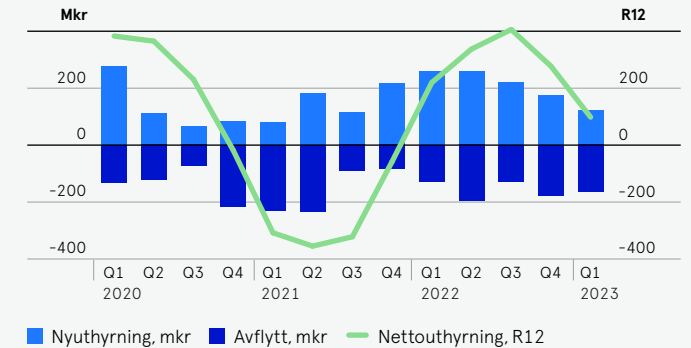
### Störst andel kontorshyresgäster



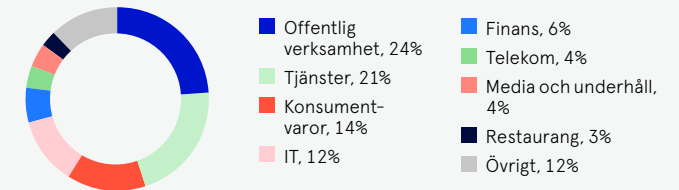
Fördelning per sektor, andel av kontrakterad hyra.

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

### Nettouthyrning



### Störst andel hyresgäster med offentlig verksamhet



Fördelning per bransch, andel av kontrakterad hyra.

## Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Kontrakterad hyra uppgick vid utgången av perioden till 9 048 mkr (7 924) varav 24 procent är relaterat till offentlig sektor. Genomsnittlig återstående löptid i totala kontraktportföljen är 3,5 år (3,7). För kontrakt relaterat till offentlig sektor är löptiden 5,4 år (6,2).

Vid periodens slut uppgick uthyrningsgraden till 91,7 procent att jämföra med 91,8 motsvarande period föregående år och 91,2 vid utgången av 2022. Uthyrningsgraden för kontor uppgick till 91,3 procent och för handel till 94,2 procent vid utgången av kvartalet att jämföra med 93,6 respektive 90,7 procent vid årsskiftet. Vakansen vid utgången av perioden förklaras till 1,0 procentenheter (1,2) av vakanser i pågående projekt- och utvecklingsfastigheter.

### Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade under perioden med 20 procent till 603 mkr (502). I ett jämförbart bestånd var ökningen 19 procent (3). Exklusive fastighetsskatt och fastighetsadministration steg kostnaderna med 13 procent i ett jämförbart bestånd framförallt förklarad av högre elkostnader. Fastighetsskatten uppgick till 209 mkr (168) där ökningen förklaras av höjda taxeringsvärden som justerades först under tredje kvartalet 2022.

### Administration

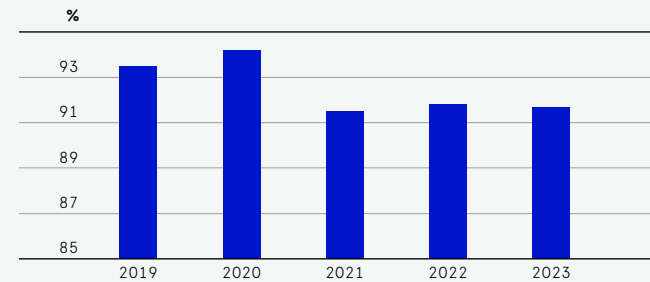
Periodens administrationskostnader uppgick till 130 mkr (115) varav fastighetsadministration uppgick till -107 mkr (-87) och central administration till -23 mkr (-28). Under perioden har principen för fördelning av administrationskostnader ändrats vilket förklarar minskningen av centraladministration.

## Stor spridning på många hyresgäster

	Andeli%
Ericsson	3
Rikspolisstyrelsen	3
Kriminalvården	2
Skatteverket	2
H&M	2
King	2
Försäkringskassan	2
Domstolsverket	1
EY	1
Åhléns	1
<b>Summa</b>	<b>19</b>

Största hyresgäster, andel av kontrakterad hyra.

## Stabil uthyrningsgrad



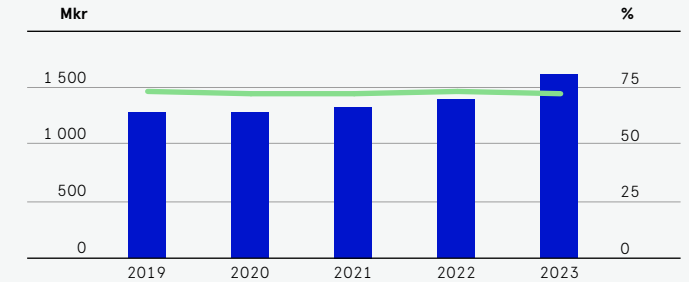
Per 31 mars.

## Jämn fördelning av hyresförfall

	Antal kontrakt	Årshyra, mkr	% av totalt
2023	734	799	9
2024	1 040	1 515	17
2025	844	1 894	21
2026–ff	1 444	4 472	49
<b>Summa</b>	<b>4 062</b>	<b>8 680</b>	<b>96</b>
Bostäder	1 169	110	1
Garage	-	258	3
<b>Totalt</b>	<b>5 231</b>	<b>9 048</b>	<b>100</b>

Förfallostruktur kontrakterad hyra.

## Förbättrat driftöverskott



Per 31 mars.

■ Driftöverskott, mkr — Överskottsgrad, %



## Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Nivån på förvaltningsadministrationen varierar till viss del mellan kvartalen. Det är delvis förklaringen till ökningen, men den beror även på något högre utvecklings- och personalkostnader.

### Driftöverskott och redovisad direktavkastning

Driftöverskottet för perioden ökade med 16 procent (5) till 1 620 mkr (1 400). I ett jämförbart bestånd ökade driftöverskottet med 12 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 73 procent (74). Minskningen förklaras av ökade kostnader.

Redovisad direktavkastning, för rullande 12-månader, uppgick till 3,31 procent (3,17) för det totala beståndet och 3,45 procent (3,45) för förvaltningsbeståndet.

### Resultat från andelar i intresseföretag och joint venture

Resultat från intressebolag och joint venture avser primärt Vasakronans innehav i Stora Ursvik KB och Järvastaden AB som utvecklar bostadsbyggrätter. Periodens resultat uppgår till -30 mkr (-5) varav -1 mkr (-1) avser förvaltningsresultat och -29 mkr (-4) avser värdenedgång på bostadsbyggrätterna inklusive skatt.

Mkr	2023	2022
Förvaltningsresultat	-1	-1
Värdeförändring	-38	-5
Skatt	9	1
Övrigt	-	-
<b>Totalt resultat från andelar i intresseföretag och joint venture</b>	<b>-30</b>	<b>-5</b>

### Finansnetto

Finansnettot för perioden försämrades till -409 mkr (-243), förklarat av en större räntebärande skuld och högre räntor under perioden. Vid utgången av perioden ökade den genomsnittliga räntan för lån och derivat till 2,4 procent (1,3).

Räntetäckningsgraden för den senaste tolv månadersperioden minskade till 4,4 gånger (5,4), främst förklarat av ett sämre finansnetto. Policyn är att räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger den senaste 12-månaders perioden.

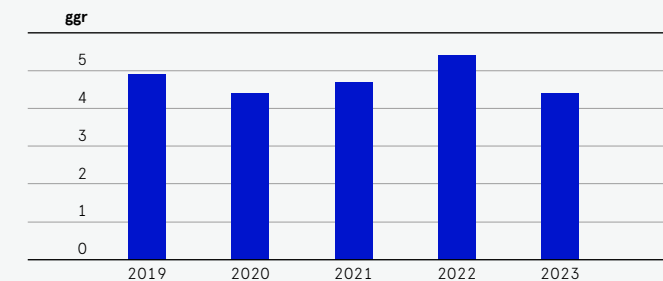
### Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet ökade med 5 procent (3) till 1 147 mkr (1 088). Ökningen förklaras av högre driftöverskott, vilken samtidigt dämpas till följd av ett försämrat finansnetto.

## Finansiella risker

	Finanspolicy i sammandrag	Utfall 2023-03-31
<b>Finansieringsrisk</b>		
Kapitalbindning exklusive utnyttjade kreditlöften	minst 2 år	5,2 år
Kapitalbindning	-	5,6 år
Låneförfall 12 månader	max 40 %	17%
Kreditlöften och likvida medel/låneförfall 12 månader	minst 100 %	158%
<b>Ränterisk</b>		
Räntetäckningsgrad	minst 2,0 ggr (senaste 12 månaderna)	4,4 ggr
Räntebindning	minst 2 år	3,9 år
Räntebindningsförfall inom 12 månader	max 55 %	28%
<b>Kreditrisk</b>		
Motpartsrating	lägst A-, eller BBB+ med CSA-avtal	uppfyllt
<b>Valutarisk</b>		
Valutaexponering	Ingen exponering	uppfyllt

## Sjunkande räntetäckningsgrad



Per 31 mars, rullande 12 månader.

## Kommentarer resultaträkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2023 har hela fastighetsbeståndet värderats internt. Värdeförändringen för kvartalet uppgick till -5 048 mkr (2 922) motsvarande -2,7 procent (1,6) till följd av höjda bedömda avkastningskrav förklarar av det osäkra marknadsläget.

Värdeförändringen kopplad till förvaltningsbeståndet uppgick under kvartalet till -4 850 mkr (2 403) motsvarande en minskning om 2,7 procent (+1,5). Värdeinsnkningen är procentuellt störst för kontorsfastigheter i Stockholms ytterstad.

För projekt- och utvecklingsfastigheter uppgick värdeförändringen under perioden till -175 mkr (534), en minskning om 2,0 procent (+2,3).

Genomsnittligt direktavkastningskrav som använts i värderingen av beståndet uppgick till 4,09 procent att jämföra med 3,95 vid utgången av 2022 för motsvarande fastigheter.

### Värdeförändring finansiella instrument

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -229 mkr (901), varav hälften är hänförligt till elderivaten och resterande till räntederivaten. Elderivaten minskar i värde på grund av sjunkande elpriser och räntederivaten minskar i värde främst på grund av nedgången i långa marknadsräntor under perioden.

Derivatinstrument används för att säkra priset på el, justera ränterisken i låneportföljen och valutasäkra upplåning i utländsk valuta. Derivatportfölj kopplad till bolagets upplåning uppgår vid periodens slut till 85 264 mkr att jämföra med 82 755 mkr vid årsskiftet 2022/2023, varav 57 250 (54 200) utgörs av ränteswappar och 28 014 mkr (28 555) av valutaränteswappar.

### Skatt

I koncernen redovisades en skatteintäkt om totalt 851 mkr (-1 010). Av skatten utgjordes -97 mkr (-90) av aktuell skattekostnad och 948 mkr (-920) av uppskjuten skatteintäkt till följd av temporära skillnader, hänförliga till förändring i värdet för förvaltningsfastigheter och finansiella instrument.

Den effektiva skattesatsen för perioden uppgick till 20,5 procent (20,6).

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

### Värdepåverkande faktorer

	Värdepåverkan, %
Avkastningskrav	-3,30
Marknadshyror	0,72
Vakans samt övriga värderingsparametrar till exempel förändrade kostnads- och investeringsantaganden	-0,1
<b>Totalt</b>	<b>-2,67</b>

### Värdeförändring per region

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Stockholm	-2,56	-1,75
Göteborg	-3,01	-0,54
Uppsala	-2,73	-0,17
Malmö	-2,83	-0,21
<b>Totalt</b>		<b>-2,67</b>

### Värdeförändring fördelat per kategori

	Värdeförändring, %	Bidrag till värdeförändring, %-enheter
Förvaltade fastigheter	-2,70	-2,58
Projekt- och utvecklingsfastigheter	-2,02	-0,09
Transaktioner	-	0,00
<b>Totalt</b>		<b>-2,67</b>

# Koncernens balansräkning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Immateriella anläggningstillgångar	2 019	2 016	2 018
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	183 809	185 034	188 317
Nyttjanderättstillgång, tomträtt och arrende	5 148	5 155	5 150
Inventarier	151	103	153
	<b>189 108</b>	<b>190 292</b>	<b>193 620</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och joint ventures	681	985	711
Fordringar joint ventures	0	20	0
Derivatinstrument	5 165	3 054	6 173
Andra långfristiga fordringar	2 050	790	1 436
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 896</b>	<b>4 849</b>	<b>8 320</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>199 023</b>	<b>197 157</b>	<b>203 958</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	48	48	67
Fordringar joint ventures	41	1	41
Aktuella skattefordringar	14	48	52
Derivatinstrument	118	97	255
Övriga kortfristiga fordringar, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 432	1 430	1 228
Likvida medel	2 089	3 471	2 984
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>4 742</b>	<b>5 095</b>	<b>4 627</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>203 765</b>	<b>202 252</b>	<b>208 585</b>

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>86 458</b>	<b>89 172</b>	<b>89 767</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	63 783	60 112	66 484
Leasingskuld tomträtt och arrende	5 150	5 156	5 151
Uppskjuten skatteskuld	27 264	27 194	28 212
Derivatinstrument	3 840	2 261	3 874
Övriga långfristiga skulder	81	63	78
Avsatt till pensioner	8	45	10
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>100 126</b>	<b>94 831</b>	<b>103 809</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Räntebärande skulder	12 664	13 639	10 941
Leverantörsskulder	28	23	71
Skulder joint ventures	23	23	23
Aktuella skatteskulder	0	0	0
Derivatinstrument	78	7	18
Övriga kortfristiga skulder, upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 388	4 557	3 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>17 181</b>	<b>18 249</b>	<b>15 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>203 765</b>	<b>202 252</b>	<b>208 585</b>

## Kommentarer balansräkning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### 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 mars 2023 till 1 901 mkr vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023.

100 mkr (100) av de immateriella anläggningstillgångarna avser värdet på varumärket Vasakronan. Som immateriell tillgång redovisas även 18 mkr (17) som avser investering i tekniska plattformar i dotterbolaget Idun.

### Förvaltningsfastigheter

Per 31 mars 2023 har Vasakronans fastighetsbestånd värderats internt. Bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet uppgick vid utgången av året till 183 809 mkr, jämfört med 188 31 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Värdeförändringen under perioden uppgick till -5 048 mkr (2 922), vilket motsvarar en värdenedgång om -2,7 procent (1,6). En förändring i direktavkastningskraven med +/-0,25 procentenheter skulle påverka värdet på nuvarande fastighetsbestånd -10,5/11,9 mdkr.

Internvärderingen genomförs med senaste externvärdering som utgångspunkt och är utförd enligt samma principer som tidigare internvärderingar. Marknadsvärdet påverkas av fastighetsspecifika värdepåverkande händelser under perioden som ny- och omtecknade hyreskontrakt, avflyttningar och nedlagda investeringar. Hänsyn har även tagits till de förändringar som bedöms ha skett i marknadshyra och direktavkastningskrav sedan föregående externvärdering. För en mer utförlig beskrivning av Vasakronans metodik för externvärdering av fastigheter, se sidorna 114–115 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

### Förändring fastighetsvärden

Mkr	2023	2022
<b>Ingående värde 1 januari</b>	188 317	181 575
Investeringar	540	536
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Värdeförändring	-5 048	2 922
<b>Utgående värde 31 mars</b>	<b>183 809</b>	<b>185 034</b>

### 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 perioden var cirka 88 procent av förvaltningsbeståndet miljöcertifierat att jämföra med 93 vid utgången av 2022. Baserat på marknadsvärde varav 83 procentenheter (88) var certifierade enligt LEED Guld, eller högre. Nedgången i andelen certifierade fastigheter förklaras i sin helhet av pågående recertifiering av 7 fastigheter motsvarande 6 procent av förvaltningsbeståndet.

### Nyttjanderättstillgångar, tomträtt och arrende

Per 31 mars 2023 uppgår nyttjanderättstillgångarna till totalt 5 148 mkr att jämföra med 5 150 mkr vid årsskiftet 2022/2023.

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

## Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Fastighetsprojekt

Vid utgången av perioden uppgick den totala investeringsvolymen i pågående fastighetsprojekt till 6 151 mkr, varav 3 703 mkr var upparbetat, att jämföra med 5 680 respektive 3 388 vid utgången av 2022. Uthyrningsgraden i de större projekten uppgick till 72 procent en ökning med 2 procentenheter sedan årsskiftet.

Totalt har hyreskontrakt tecknats i de större pågående projekten motsvarande 330 mkr i årshyra. Fullt uthyrda beräknas årshyran i projekten uppgå till 430 mkr.

### Aktier och andelar i intresseföretag och joint ventures

Värdet på innehavet i aktier och andelar i joint ventures uppgår vid periodens utgång till 681 mkr att jämföra med 711 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Förändringen förklaras av värdenedgång i bostadsbyggrätterna.

### Uppskjuten skatt

Den uppskjutna skatteskulden uppgick per 31 mars 2023 till 27 264 mkr jämfört med 28 212 mkr vid utgången av 2022. Den uppskjutna skatteskulden är till största delen hänförlig till förvaltningsfastigheter. Förändring i skatteskuld förklaras av periodens orealiserade värdeökningar av förvaltningsfastigheterna.

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

## Stora investeringar i fastighetsprojekt

Ort	Fastighet	Total investering, mkr	Upparbetat, mkr	Andel upparbetat, %	Lokalarea, kvm	Start Inflyttning	Uthyrningsgrad, % <sup>1)</sup>	Beräknat färdigställt	LEED miljöcertifiering <sup>2)</sup>
Stockholm	Sergelgatan	1 925	1 788	93	15 500	Q2 - 21	87	Maj-23	Guld
Uppsala	Lumi	740	243	33	15 000	Q4 - 24	73	Dec-24	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 47	690	204	30	8 500	Q2 - 24	96	Jan-24	Platina
Stockholm	Hästskon 9	570	56	10	9 100	Q4 - 24	63	Dec-24	Platina
Stockholm	Hötorgshus 2	460	343	74	8 000	Q1 - 23	13	Sep-23	Platina
Stockholm	Sperlingens Backe 45	430	394	92	3 700	Q1 - 23	85	Apr-23	Guld
Göteborg	Kronhusgatan	90	6	7	2 540	Q3 - 24	100	Jul-24	Guld
<b>Totalt större fastighetsprojekt</b>		<b>4 905</b>	<b>3 035</b>	<b>62</b>	<b>62 340</b>		<b>72</b>		
Övriga projekt		1 246	668						
<b>Totalt</b>		<b>6 151</b>	<b>3 703</b>						

1) Beräknad utifrån area.

2) Prognos vid färdigställande.

## Kommentarer balansräkning (forts)

### Vd-ord

### Vasakronan första kvartalet

### Marknaden under första kvartalet

### Koncernens resultaträkning

### Koncernens balansräkning

### Koncernens förändring av eget kapital

### Koncernens kassaflödesanalys

### Segmentsredovisning

### Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

### Övriga uppgifter

### Nyckeltal

### Härledning nyckeltal

### Definitioner

### Kalendarium

### Finansiering

Efter periodens slut bekräftade Moody's Vasakronans starka kreditbetyg A3, stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter samt den starka ägarbildningen i sin bedömning av bolaget.

Genom det starka kreditbetyget får inte bara Vasakronan tillgång till finansiering från flertalet marknader utan även tillgång till finansiering på längre löptider. Totalt har Vasakronan lånat upp cirka 1,4 mdkr (2,4) via obligationsmarknaden under perioden med investerare från Sverige och Japan. Vasakronan har obligationer i åtta valutor och 37 procent av den totala skulden utgjordes vid periodens utgång av upplåning i utländsk valuta, vilket är oförändrat jämfört med årsskiftet 2022/2023. Värdeförändring på lån i utländsk valuta redovisas mot räntebärande skuld i balansräkningen. Negativt värde på lån i utländsk valuta uppgick vid periodens slut till -711 mkr (-585). Upplåningen i utländsk valuta är fullt ut säkrad genom valutaränteswappar vilket eliminerar valutarisken under lånets löptid. Motsvarande positiv effekt återfinns därmed i balansräkningen på underliggande derivat. (vi har ett positivt övervärde i derivaten)

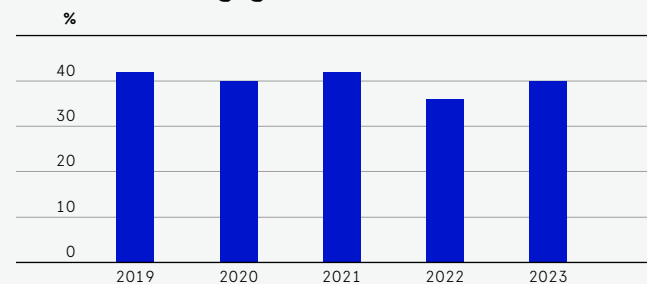
Inga nya banklån har tagits upp under perioden (-) och vid periodens slut uppgick säkerställda banklån till 5 procent (5) av bolagets totala tillgångar.

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel uppgick vid periodens slut till 74 418 mkr att jämföra med 74 441 mkr vid årsskiftet. Belåningsgraden var därmed oförändrad på

40 procent. Räntebindningsförfall inom 12 månader uppgick till 28 procent (29) av räntebärande skulder vid periodens slut samtidigt som den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,9 år (4,0). Uppgången i rörliga marknadsräntor har medfört att den genomsnittliga räntan för lån och derivat ökade till 2,4 procent vid utgången av perioden jämfört med 2,1 procent vid årsskiftet 2022/2023.

För att minimera finansieringsrisken och säkerställa tillgången till kapital har bolaget en kreditfacilitet från 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 2 029 mkr (2 984) och outnyttjad kreditfacilitet från ägarna motsvarar tillsammans 158 procent (192) av låneförfallen de kommande 12 månaderna. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive ovan nämnda kreditfaciliteter uppgick vid periodens slut till 5,6 år (5,7).

### Stabil belåningsgrad



Per 31 mars.

### Ränte- och kapitalbindning

Förfallotidpunkt	Räntebindning		Kapitalbindning	
	Mkr	Andel, %	Mkr	Andel, %
0–1 år	21 681	28	12 664	17
1–2 år	4 064	5	9 301	12
2–3 år	2 397	3	8 400	11
3–4 år	10 202	13	8 060	11
4–5 år	14 798	19	8 425	11
5–6 år	11 100	15	6 070	8
6–7 år	6 600	9	4 207	6
7–8 år	1 800	2	4 083	5
8–9 år	1 350	2	2 206	3
9–10 år	0	0	2 494	3
Över 10 år	2 455	3	10 536	14
<b>Totalt</b>	<b>76 447</b>	<b>100</b>	<b>76 447</b>	<b>100</b>

### Fördelning finansieringskällor

Mkr	Bokfört värde mkr	Andel, %
Certifikat	4 484	6
Obligationer, SEK	26 557	34
Obligationer, NOK	12 525	17
Obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	14 925	19
NSV (Namensschuldschreibung), EUR	564	1
Banklån mot säkerhet	11 131	14
Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken	6 261	9
<b>Totalt</b>	<b>76 447</b>	<b>100</b>



## Kommentarer balansräkning (forts)

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

**Koncernens balansräkning**

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Grön finansiering

Vasakronan emitterade år 2013 världens första gröna företagsobligation. Bolaget är Sveriges största emittent av gröna företagsobligationer och samtliga obligationer som emitterades under perioden var gröna. Vid periodens slut uppgick volymen gröna obligationer till 44 819 mkr (44 835).

År 2018 emitterade Vasakronan världens första gröna certifikat. Vid periodens utgång uppgick utestående volym gröna certifikat till 4 400 mkr (4 364). Utestående volym gröna lån med Nordiska- och Europeiska Investeringsbanken uppgick vid periodens slut till totalt 6 261 mkr (6 396) och gröna säkerställda banklån uppgick till 5 603 mkr (5 603).

Andelen grön finansiering bestående av gröna obligationer, gröna företagscertifikat, grönt NSV och gröna banklån uppgick till 83 procent (82) av den totala låneportföljen.

För en mer utförlig beskrivning av bolagets gröna finansiering samt vilka investeringar som gjorts under Vasakronans ramverk för grön finansiering, se Investerar rapport – Grön finansiering sidorna 180–188 i Vasakronans årsredovisning för 2022.

### Grön finansiering under ramverk

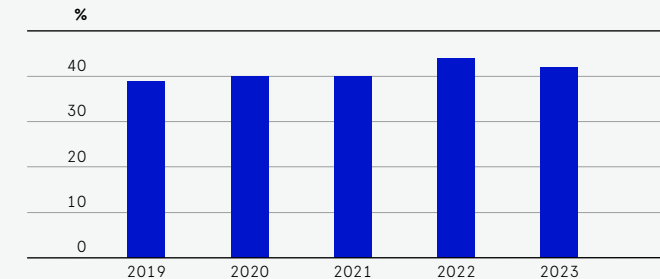
	Belopp, mkr
Gröna certifikat	4 400
Gröna obligationer, SEK	26 556
Gröna obligationer, NOK	7 433
Gröna obligationer, EUR, AUD, USD, HKD, CHF, JPY	11 334
Gröna NSV (Namenschultzverschreibung), EUR	514
<b>Total volym gröna finansiella instrument</b>	<b>50 337</b>
Total volym gröna tillgångar – "grön pool"	57 580
<b>Kvarvarande godkänt låneutrymme</b>	<b>7 243</b>

### Eget kapital

Det egna kapitalet minskade till 86 458 mkr per 31 mars 2023 att jämföra med 89 767 mkr vid årsskiftet 2022/2023. Totalresultatet för året uppgick till -3 309 mkr att jämföra med 3 895 mkr motsvarande period föregående år. Minoritetens andel av eget kapital uppgår till -10 mkr att jämföra med -9 mkr vid utgången av 2022.

Vid perioden slut uppgick soliditeten till 42 procent att jämföra med 43 procent vid utgången av 2022.

### Stabil soliditet



Per 31 mars.

# Koncernens förändring av eget kapital

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Belopp i mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>77 057</b>	<b>85 284</b>	<b>6</b>	<b>85 290</b>
Periodens resultat	-	-	8 468	8 468	-3	8 465
Övrigt totalresultat	-	-	25	25	0	25
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	8 493	8 493	-3	8 490
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	-12	-12
Utdelning	-	-	-4 000	-4 000	0	-4 000
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>81 550</b>	<b>89 777</b>	<b>-9</b>	<b>89 767</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>81 550</b>	<b>89 777</b>	<b>-9</b>	<b>89 767</b>
Periodens resultat	-	-	-3 309	-3 309	-1	-3 309
Övrigt totalresultat	-	-	0	0	0	0
<i>Periodens totalresultat</i>	-	-	-3 309	-3 309	-1	-3 309
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Innehav utan bestämmande inflytande	-	-	0	0	0	0
Utdelning	-	-	0	0	0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-03-31</b>	<b>4 000</b>	<b>4 227</b>	<b>78 241</b>	<b>86 468</b>	<b>-10</b>	<b>86 458</b>

# Koncernens kassaflödesanalys

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
<b>Löpande verksamhet</b>				
Driftöverskott	1 620	1 400	6 188	5 968
Central administration	-23	-28	-111	-116
Återläggning avskrivningar	10	7	47	45
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet	0	6	0	6
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet före räntor och skatt</b>	<b>1 607</b>	<b>1 385</b>	<b>6 126</b>	<b>5 903</b>
Erlagd ränta <sup>1)</sup>	-485	-330	-1 573	-1 418
Erhållen ränta	21	1	47	27
Betald inkomstskatt	-60	-60	-240	-240
<b>Kassaflöde före förändring i rörelsekapital</b>	<b>1 083</b>	<b>996</b>	<b>4 360</b>	<b>4 272</b>
Ökning (-) / minskning (+) av rörelsefordringar	-675	-304	-419	-48
Ökning (+) / minskning (-) av rörelseskulder	559	112	658	212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>967</b>	<b>804</b>	<b>4 599</b>	<b>4 436</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Investering i befintliga fastigheter	-540	-536	-2 370	-2 366
Förvärv av fastigheter	0	0	0	0
Försäljning av fastigheter	0	0	543	543
Övriga materiella anläggningstillgångar netto	-7	-6	-88	-87
Förvärv immateriella anläggningstillgångar	-3	0	-6	-3
Avyttring av nettotillgångar i koncernföretag	0	18	0	18
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	-18	125	107
Övriga finansiella anläggningstillgångar netto	0	-2	-2	-4
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-550</b>	<b>-544</b>	<b>-1 798</b>	<b>-1 792</b>
<b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b>	<b>417</b>	<b>260</b>	<b>2 801</b>	<b>2 644</b>

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Utdelning	0	0	-4 000	-4 000
Upptagna räntebärande skulder	6 500	9 241	37 080	39 821
Amortering räntebärande skulder	-6 531	-10 159	-34 543	-38 171
Förändring säkerheter	-1 281	611	-2 525	-633
Lösen av finansiella instrument	0	-3	-195	-198
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 312</b>	<b>-310</b>	<b>-4 183</b>	<b>-3 181</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-895</b>	<b>-50</b>	<b>-1 382</b>	<b>-537</b>
Likvida medel vid periodens början	2 984	3 521	3 471	3 521
Periodens kassaflöde	-895	-50	-1 382	-537
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 089</b>	<b>3 471</b>	<b>2 089</b>	<b>2 984</b>

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

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

*Kommentarer kassaflödesanalys*

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

**Koncernens kassaflödesanalys**

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

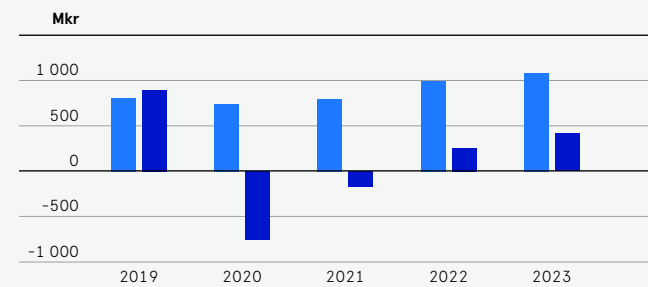
Definitioner

Kalendarium

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet ökade till 1 083 mkr (996) förklarar av högre driftöverskott.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 540 mkr (536). Kassaflödet efter investeringsverksamheten ökade till 417 mkr (260).

Nettoupplåningen under perioden uppgick sammantaget till -31 mkr (-918). Sammantaget har likvida medel minskat under perioden med -895 mkr (-50) och uppgick till 2 089 mkr (3 471) vid periodens utgång.

**Starkt kassaflöde från den löpande verksamheten**

Januari–mars.

■ Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring i rörelsekapital.

■ Kassaflöde efter investeringsverksamheten.

# Segmentsredovisning

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

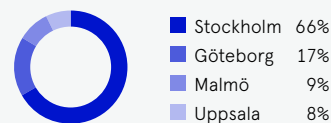
Kalendarium

## Totalt Vasakronan

Januari–mars	2023	2022
Marknadsvärde fastigheter, mkr	183 809	185 034
Hysesintäkter, mkr	2 221	1 902
Driftöverskott, mkr	1 620	1 400
Överskottsgrad,%	73	74
Uthyrningsgrad,%	92	92
Antal fastigheter	166	168
Area, tkvm	2 393	2 357
Miljöcertifiering i förvaltningsbeståndet utifrån marknadsvärde,%	88	94

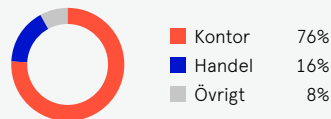
### Fördelning geografisk marknad

Avser andel av kontrakterad hyra.



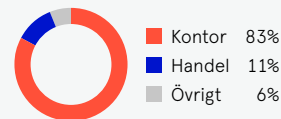
### Fördelning per objektstyp

Avser andel av kontrakterad hyra.



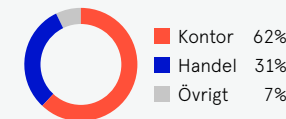
## Stockholm

2023	2022
126 257	125 889
1 455	1 232
1 073	922
74	75
91	91
76	78
1 403	1 401
89	94



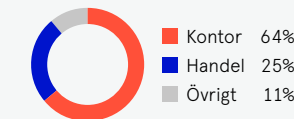
## Göteborg

2023	2022
32 699	33 956
389	337
284	251
73	74
92	94
34	34
447	393
80	96



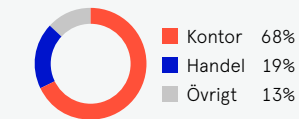
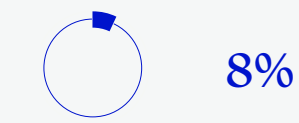
## Malmö

2023	2022
13 369	13 769
210	185
149	125
71	68
93	93
31	31
299	299
98	100



## Uppsala

2023	2022
11 484	11 419
167	148
114	102
68	69
94	94
25	25
244	264
90	83



# Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Resultaträkning

Belopp i mkr	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022
Nettoomsättning	162	135
Rörelsens kostnader	-193	-174
<b>Resultat före finansiella poster</b>	<b>-31</b>	<b>-39</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från andelar i dotterbolag	0	0
Räntenetto	-41	-63
Värdeförändring finansiella instrument	-229	901
Bokslutsdispositioner	0	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-301</b>	<b>799</b>
Skatt	63	-165
<b>Periodens resultat</b>	<b>-238</b>	<b>634</b>

## Rapport över totalresultatet

Periodens resultat enligt resultaträkningen	-238	634
Övrigt totalresultat	0	0
<b>Summa totalresultat för perioden</b>	<b>-238</b>	<b>634</b>

## Moderbolaget

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

Intäkterna i moderbolaget uppgick under perioden till 162 mkr (135) och avser främst moderbolagets fakturering till dotterbolagen för utförda tjänster.

Negativ värdeförändring på derivat uppgick till -229 mkr (901), främst förklarad av nedgången i långa marknadsräntor och energipriser under perioden. Resultat före skatt uppgick därmed till -301 mkr (799). Likvida medel uppgick vid utgången av året till 2 082 mkr (3 460).

## Balansräkning

Belopp i mkr	2023-03-31	2022-03-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Inventarier	111	65
Aktier och andelar i dotterbolag	37 586	37 829
Fordringar hos dotterbolag	50 469	38 972
Andelar i joint ventures	0	1
Fordringar joint ventures	0	20
Uppskjuten skattefordran	0	0
Derivatinstrument	5 165	3 054
Långfristiga fordringar	2 040	783
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>95 371</b>	<b>80 723</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Fordringar hos dotterbolag	9 798	9 314
Fordringar joint ventures	41	0
Derivatinstrument	118	97
Kortfristiga fordringar	1 405	745
Likvida medel	2 082	3 460
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>13 444</b>	<b>13 616</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>108 815</b>	<b>94 339</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
Eget kapital	23 537	13 711
Obeskattade reserver	1 122	922
<b>Skulder</b>		
Räntebärande skulder	76 447	73 751
Derivatinstrument	3 918	3 538
Uppskjuten skatteskuld	135	61
Ej räntebärande skulder	1 020	356
Skulder till dotterbolag	2 636	2 000
<b>Summa skulder</b>	<b>84 156</b>	<b>79 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>108 815</b>	<b>94 339</b>



# Övriga uppgifter

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

## Personal

Antal anställda uppgick vid utgången av perioden till 295 att jämföra med 294 vid utgången av 2022.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Omvärlden präglas av geopolitisk osäkerhet, kraftigt stigande inflation och ökande räntor. Detta har i sin tur lett till högre kreditmarginaler och sämre tillgång till kapitalmarknaden. Hushållens köpkraft har minskat och Sverige är nu på väg in i en lågkonjunktur. Vasakronan påverkas genom stigande el-, material- och räntekostnader samtidigt som intäkterna ökar med index och tillägg. Vasakronan står stabilt med långsiktiga ägare och god tillgång till kapital.

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

## Uppskattningar och bedömningar

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

## Klimatbokslut för 2022

Under kvartalet färdigställdes Vasakronans klimatredovisning för 2022. Utfallet visar att klimatpåverkan inom den egna verksamheten, scope 1, är marginell. Den främsta förklaringen till detta är att fastigheterna inte har egna värmepannor och att samtliga servicefordon numera är eldrivna.

De indirekta utsläppen från verksamheten relaterade till köpt energi, scope 2, ökade något under året trots minskad energi-användning. Detta förklaras främst av energikrisen i Europa vilken har lett till att fjärrvärmebolag eldat med smutsigare bränsle, fjärrvärme som Vasakronan upphandlat.

Under 2022 färdigställdes ett antal stora projekt, bland annat Nattugglan på Södermalm i Stockholm, Platinan i Göteborg och Magasin X i Uppsala. Eftersom klimatpåverkan från pågående projekt redovisas i samband med att projekten avslutas så kan utsläppen från scope 3, variera kraftigt mellan åren. Detta är förklaringen till 2022 års ökning av utsläppen från scope 3.

För att minska utsläppen från projektverksamheten jobbar Vasakronan aktivt med att bland annat göra medvetna materialval där fokus ligger på återbruk och cirkulära materialflöden. För att uppnå det långsiktiga målet om klimatneutralitet i hela värdekedjan till 2030, har tydliga gränsvärden för klimatpåverkan införts under 2022. Gränsvärdena kommer successivt att skärpas fram till 2030. I syfte att kontinuerligt minska koldioxidutsläppen till 2030 kommer Vasakronan även att fortsätta testa, utvärdera och investera i ny teknik.

## Närståendetransaktioner

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

## Redovisningsprinciper

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

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

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

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

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

Moderbolaget tillämpar Årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

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

#### Nya standarder och tolkningar

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

#### Alternativa nyckeltal

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

De nyckeltal i Vasakronans delårsrapport som anses vara alternativa nyckeltal har definierats och motiverats på sidan 23. På sidan 24 finns även en härledning av de nyckeltal där särskild specifikation har bedömts relevant.

#### Väsentliga händelser efter periodens utgång

Efter periodens slut bekräftade Moody's Vasakronans starka kreditbetyg A3, stabila utsikter. Ratingen är ett kvitto på bolagets högkvalitativa fastigheter och diversifierade hyresportfölj från flertalet branscher, med en hög andel från offentlig verksamhet. Moody's lyfter även fram Vasakronans höga andel miljöcertifierade fastigheter i sin bedömning av bolaget.

#### Johanna Skogestig

Verkställande direktör

*Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning*

---

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

Christer Nerlich, *Chef ekonomi och finans*

Telefon: 08-566 205 40, E-post: [christer.nerlich@vasakronan.se](mailto:christer.nerlich@vasakronan.se)

# Nyckeltal

Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

**Nyckeltal**

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
<b>Fastighetsrelaterade uppgifter</b>				
Uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,7	91,8	91,7	91,2
Överskottsgrad, %	73	74	73	73
Investeringar i befintliga projekt, mkr	540	536	2 370	2 366
Fastighetsförvärv, mkr	0	0	0	0
Fastighetsförsäljningar, mkr	0	0	-543	-543
Nettoinvesteringar fastigheter, mkr	540	536	1 827	1 823
Marknadsvärde fastigheter på balansdagen, mkr	183 809	185 034	183 809	188 317
Area på balansdagen, tkvm	2 393	2 357	2 393	2 398
Antal fastigheter på balansdagen	166	168	166	166
Miljöcertifiering förvaltningsbeståndet, andel av marknadsvärde, %	88	94	88	93
Energiprestanda på balansdagen, kWh/kvm, R12	74	81	74	75

	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022–mars 2023	Jan–dec 2022
<b>Finansiella uppgifter</b>				
EBITDA–marginal, %	70	70	71	71
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	5,5	4,4	4,8
Soliditet på balansdagen, %	42	44	42	43
Belåningsgrad på balansdagen, %	40	38	40	40
Räntebindning <sup>1)</sup> , år	3,9	4,5	3,9	4,0
Kapitalbindning <sup>1)</sup> , år	5,6	5,6	5,6	5,7
EPRA NRV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	110 456	113 580	110 456	113 542
EPRA NTA på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	101 630	104 864	101 630	104 406
EPRA NDV på balansdagen <sup>1)</sup> , mkr	88 851	88 267	88 851	93 121
Genomsnittlig ränta på balansdagen, %	2,4	1,3	2,4	2,1
Räntebärande skulder netto på balansdagen, mkr	74 358	70 280	74 358	74 441
Kassaflöde före förändring i rörelsekapital, mkr	1 083	996	4 360	4 272
Räntebärande skulder netto/EBITDA <sup>2)</sup>	-	-	12,4	12,8
<b>Övrigt</b>				
Antal anställda på balansdagen	295	288	295	294

1) Sista dagen i perioden.

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

# Härledning nyckeltal

Vd-ord	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022– mars 2023	Jan–dec 2022
Vasakronan första kvartalet				
Marknaden under första kvartalet				
Koncernens resultaträkning				
Koncernens balansräkning				
Koncernens förändring av eget kapital				
Koncernens kassaflödesanalys				
Segmentsredovisning				
Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag				
Övriga uppgifter				
Nyckeltal				
<b>Härledning nyckeltal</b>				
Definitioner				
Kalendarium				
	<b>Jan–mars 2023</b>	<b>Jan–mars 2022</b>	<b>April 2022– mars 2023</b>	<b>Jan–dec 2022</b>
<b>1. EPRA NRV, mkr</b>				
Eget kapital	86 458	89 172	86 458	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Återläggning derivat	-1 365	-883	-1 365	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	27 264	27 194	27 264	28 212
	<b>110 456</b>	<b>113 580</b>	<b>110 456</b>	<b>113 542</b>
<b>2. EPRA NTA, mkr</b>				
Eget kapital	86 458	89 172	86 458	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Återläggning övriga immateriella tillgångar	-118	-113	-118	-117
Återläggning derivat	-1 365	-883	-1 365	-2 536
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	27 264	27 194	27 264	28 212
Uppskjuten skatt till verkligt värde <sup>1)</sup>	-8 708	-8 603	-8 708	-9 019
	<b>101 630</b>	<b>104 864</b>	<b>101 630</b>	<b>104 406</b>
<b>3. EPRA NDV, mkr</b>				
Eget kapital	86 458	89 172	86 458	89 767
Återläggning goodwill hänförlig till uppskjuten skatt	-1 901	-1 903	-1 901	-1 901
Justering räntebärande skulder till verkligt värde	4 294	998	4 294	5 255
	<b>88 851</b>	<b>88 267</b>	<b>88 851</b>	<b>93 121</b>
<b>4. EBITDA, mkr</b>				
Driftöverskott	1 620	1 400	6 188	5 968
Central administration	-23	-28	-111	-116
Transaktioner med intresseföretag och joint ventures	0	0	107	107
Tomträttsavgälder och arrenden	-42	-42	-167	-167
	<b>1 555</b>	<b>1 330</b>	<b>6 017</b>	<b>5 792</b>

	Jan–mars 2023	Jan–mars 2022	April 2022– mars 2023	Jan–dec 2022
<b>5. EBITDA marginal, %</b>				
Hysesintäkter	2 221	1 902	8 486	8 167
EBITDA	1 555	1 330	6 017	5 792
	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
<b>6. Räntetäckningsgrad, ggr</b>				
EBITDA	1 555	1 330	6 017	5 792
Finansnetto	-409	-243	-1 374	-1 208
	<b>3,8</b>	<b>5,5</b>	<b>4,4</b>	<b>4,8</b>
<b>7. Räntebärande skulder netto, mkr</b>				
Långfristiga räntebärande skulder	63 783	60 112	63 783	66 484
Kortfristiga räntebärande skulder	12 664	13 639	12 664	10 941
Likvida medel	-2 089	-3 471	-2 089	-2 984
	<b>74 358</b>	<b>70 280</b>	<b>74 358</b>	<b>74 441</b>
<b>8. Belåningsgrad, %</b>				
Räntebärande skulder netto	74 358	70 280	74 358	74 441
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	183 809	185 034	183 809	188 317
	<b>40</b>	<b>38</b>	<b>40</b>	<b>40</b>

1) Beräknad med utgångspunkt i 30 procent av aktuell skattesats, dvs 6,2 procent.

# Definitioner

## Vd-ord

Vasakronan första kvartalet

Marknaden under första kvartalet

Koncernens resultaträkning

Koncernens balansräkning

Koncernens förändring av eget kapital

Koncernens kassaflödesanalys

Segmentsredovisning

Vasakronan AB – moderbolaget i sammandrag

Övriga uppgifter

Nyckeltal

Härledning nyckeltal

Definitioner

Kalendarium

### Area, kvm

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

### Belåningsgrad, %

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

### Central administration, mkr

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

### Driftnetto, mkr

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

### Driftöverskott, mkr

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

### EBITDA, mkr

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

### EBITDA marginal, %

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

### Energiprestanda, kWh/kvm

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

### EPRA NRV (Net Reinstatement Value), mkr

Redovisat eget kapital med återläggning av goodwill, derivat och uppskjuten skatt. Måttet visar ett långsiktigt substansvärde, se härledning sidan 24.

### EPRA NDV (Net Disposal Value), mkr

Eget kapital justerat för goodwill och verkligt värde räntebärande skulder samt med full uppskjuten skatt, se härledning sidan 24.

### 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, dvs 6,2 procent. Speglar ett aktuellt substansvärde, se härledning sidan 24.

### Fastighetsförsäljningar, mkr

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

### Fastighetsförvärv, mkr

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

### Finansnetto

Finansiella intäkter minus finansiella kostnader exklusive tomträttsavgäld och arrenden.

### Förvaltningsresultat

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

### Genomsnittlig ränta, %

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

### Genomsnittlig återstående löptid, år

Totalt 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.

### Kapitalbindning, år

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

### Kontrakterad hyra, mkr

Summa årshyra från kontrakt som löper per balansdagen.

### Kontrakterad hyra per objektstyp

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

### Likvida medel, mkr

Kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar med kortare löptid än tre månader. Anges som ett mått på betalningsberedskap.

### Miljöcertifiering förvaltningsfastigheter, %

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

### Nettoinvesteringar, mkr

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

### Nettouthyrning, mkr

Kontrakterad hyra för periodens nytt-hyrningar minus kontrakterad hyra för periodens uppsägningar för avflytt.

### Redovisat driftnetto, %

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

### Resultat före värdeförändringar och skatt, mkr

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

### Räntebindning, år

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

### Räntebärande skulder netto, mkr

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

### Räntebärande skulder netto/EBITDA, ggr

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

### Räntetäckningsgrad, ggr

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

### Soliditet, %

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

### Uthyrningsgrad, %

Kontrakterad hyra dividerat med hyresvärdet på balansdagen.

### Överskottsgrad, %

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

## Kalendarium

### RAPPORTER

Halvårsrapport jan–juni 2023	7 juli 2023
Delårsrapport jan–sept 2023	27 oktober 2023
Bokslutskommuniké 2023	5 februari 2024
Årsredovisning 2023	mars 2024

### ÅRSSTÄMMA

Årsstämma	28 april 2023
-----------	---------------

### En bättre värld

Vasakronan är Sveriges ledande fastighetsbolag. I beståndet finns 166 fastigheter med en total area på 2,4 miljoner kvadratmeter och ett marknadsvärde på 184 mdkr. Fastigheterna utgörs av centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Göteborg, Malmö och Uppsala.

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

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

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